



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de la Vivienda

invi

IV Jornada de
Vivienda Social
Vivienda y Ciudad, Política Habitacional Chilena:
Los Nuevos Desafíos
13 de Octubre de 2005

Esta publicación contó con financiamiento de:



IV JORNADAS DE VIVIENDA SOCIAL

Santiago, 13 de Octubre de 2005
Sede: Auditorio FAU - Universidad de Chile

Coordinación

Alejandro Toro Blanco
Arquitecto - Académico INVI

Edición

Carlos Lange Valdés
Antropólogo - Académico INVI

Ricardo Tapia Zarricueta
Arquitecto - Académico INVI

Isabel Zapata Alegría
Arquitecto - Académico INVI

Diseño y diagramación

Amalia Ruiz Jeria
Diseñadora Gráfica

Transcripción de textos

Valentina Espinoza Perea
Secretaría INVI

Amalia Ruiz Jeria
Diseñadora Gráfica

Canjes y Ventas INVI Sandra Rivera Mena

Contacto INVI Portugal 84, Santiago, Chile
Casilla 3387
Fonos: (56 2) 9783037 Fax: (56 2) 2222661
Email: invi@uchile.cl
www.invi.uchile.cl
Diciembre 2005

Director INVI Rubén Sepúlveda Ocampo

Académicos INVI

ALEJANDRO TORO BLANCO
CARLOS LANGE VALDÉS
CLAUDIO NAVARRETE JIRÓN
GUSTAVO CARRASCO PÉREZ
ISABEL ZAPATA ALEGRÍA
LILIANA MARTÍNEZ MÚÑIZ,
MARIO TORRES JOFRÉ
ORLANDO SEPÚLVEDA MELLADO
PAOLA JIRÓN MARTÍNEZ
RICARDO TAPIA ZARRICUETA
RUBEN SEPÚLVEDA OCAMPO
SANDRA CAQUIMBO SALAZAR
VIVIANA FERNÁNDEZ PRAJOUX

Jornada de Vivienda Social (4ª : 2005 : Santiago, Chile)

IV Jornada de vivienda social: vivienda y ciudad, política habitacional chilena: los nuevos desafíos / Alejandro Toro Blanco, coordinador; Carlos Lange Valdés, Ricardo Tapia Zarricueta e Isabel Zapata Alegría, editores. - Santiago: Instituto de la Vivienda INVI, 2005. -- 145 p.:il.
ISBN 956-19-0495-0

I. Toro Blanco, Alejandro, coord.
II. Universidad de Chile. Instituto de la Vivienda
1. VIVIENDAS SOCIALES -- CHILE
2. POLITICA HABITACIONAL -- CHILE

363.50983



IV JORNADAS DE VIVIENDA SOCIAL

Santiago, 13 de Octubre de 2005
Sede: Auditorio FAU - Universidad de Chile

Coordinación

Alejandro Toro Blanco
Arquitecto - Académico INVI

Edición

Carlos Lange Valdés
Antropólogo - Académico INVI

Ricardo Tapia Zarricueta
Arquitecto - Académico INVI

Isabel Zapata Alegría
Arquitecto - Académico INVI

Diseño y diagramación

Amalia Ruiz Jeria
Diseñadora Gráfica

Transcripción de textos

Valentina Espinoza Perea
Secretaria INVI

Amalia Ruiz Jeria
Diseñadora Gráfica

Canjes y Ventas INVI Sandra Rivera Mena
Contacto INVI Portugal 84, Santiago, Chile
Casilla 3387
Fonos: (56 2) 9783037 Fax: (56 2) 2222661
Email: invi@uchile.cl
www.invi.uchile.cl
Diciembre 2005

Director INVI Rubén Sepúlveda Ocampo

Académicos INVI

ALEJANDRO TORO BLANCO
CARLOS LANGE VALDÉS
CLAUDIO NAVARRETE JIRÓN
GUSTAVO CARRASCO PÉREZ
ISABEL ZAPATA ALEGRÍA
LILIANA MARTÍNEZ MÚÑIZ
MARIO TORRES JOFRÉ
ORLANDO SEPÚLVEDA MELLADO
PAOLA JIRÓN MARTÍNEZ
RICARDO TAPIA ZARRICUETA
RUBEN SEPÚLVEDA OCAMPO
SANDRA CAQUIMBO SALAZAR
VIVIANA FERNÁNDEZ PRAJOUX

Jornada de Vivienda Social (4ª : 2005 : Santiago, Chile)

IV Jornada de vivienda social: vivienda y ciudad, política habitacional chilena: los nuevos desafíos / Alejandro Toro Blanco, coordinador; Carlos Lange Valdés, Ricardo Tapia Zarricueta e Isabel Zapata Alegría, editores. - Santiago: Instituto de la Vivienda INVI, 2005. -- 145 p. : il.
ISBN 956-19-0495-0

I. Toro Blanco, Alejandro, coord.
II. Universidad de Chile. Instituto de la Vivienda
1. VIVIENDAS SOCIALES -- CHILE
2. POLITICA HABITACIONAL -- CHILE

363.50983



INDICE

Presentación: Alcances Básicos de la Dinámica de las IV Jornadas	3
Discurso de Apertura: Decano FAU Sr. Julio Chesta P.	5
Presentación Director INVI: Sr. Rubén Sepúlveda O.	7
Panel 1: Mejoramiento Urbano Habitacional	9
Expone: Sr. Ricardo Tapia Z., Instituto de la Vivienda	11
Expone: Sr. Mario Grandón C., Sector Privado	17
Expone: Sr. Jaime Silva A., Ministerio de Vivienda y Urbanismo	24
Expone: Sra. Juanita Silva M., Agrupación Nacional de Derechos Habitacionales (ANDHA)	28
Ronda de Preguntas, Primer Panel	30
Panel 2: Producción Habitacional	39
Expone: Srta. Liliana Martínez M., Instituto de la Vivienda	41
Expone: Sr. Sergio Almarza A., Comisión Vivienda Cámara Chilena de la Construcción	45
Expone: Sr. Héctor López A., Ministerio de Vivienda y Urbanismo	53
Expone: Sra. María Jesús Barroso M., ONG Cordillera	57
Ronda de Preguntas, Segundo Panel	61
Panel 3: Impacto de la Política Habitacional	67
Expone: Sr. Rubén Sepúlveda, Instituto de la Vivienda	69
Expone: Sra. María de la Luz Nieto de los R., Asesora Ministra de Vivienda y Urbanismo	74
Expone: Sra. Margarita Greene Z., Colegio de Arquitectos de Chile	77
Expone: Sr. José Parraguez B., Fundación de Viviendas Hogar de Cristo	82
Expone: Sr. Alfredo Rodríguez A., SUR Profesionales	86
Ronda de Preguntas, Tercer Panel	90
Panel 4: Propuestas de los Representantes de los (as) Candidatos (as) Presidenciales en Materia Urbano - Habitacional	93
Expone: Sr. Manuel Hernández V., Representante Candidatura a la Presidencia de la República de Chile, Sr. Tomás Hirsh	95
Expone: Sr. Felipe Morandé L., Representante Candidatura a la Presidencia de la República de Chile, Sr. Sebastián Piñera	99
Expone: Sr. Fernando Rojas O., Representante Candidatura a la Presidencia de la República de Chile, Sr. Joaquín Lavín	105
Expone: Sr. Carlos Montes C., Representante Candidatura a la Presidencia de la República de Chile, Sra. Michelle Bachelet	109
Ronda de Preguntas, Cuarto Panel	121
Listado de Participantes	123

El Instituto de la Vivienda, INVI, de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, en el marco de sus funciones de extensión académica, investigación y docencia, ha desarrollado desde el año 1989 las Jornadas de Vivienda Social, destinadas a promover procesos de reflexión y propuesta que aporten mejoras en el ámbito habitacional social.

Este año nuestra democracia, en su proceso de maduración, enfrenta un nuevo proceso eleccionario presidencial. En ese sentido estas IV Jornadas de Vivienda Social, se enfocaron en el tema "Vivienda y Ciudad. Política Habitacional Chilena: Los Nuevos Desafíos", realizando una invitación amplia a los distintos agentes participantes en el proceso habitacional social (mundo académico, sector público, sector privado y sociedad civil), a dialogar más allá de los diagnósticos, estableciendo las propuestas de futuro que nuestras políticas públicas demandan.

El objetivo de esta Jornada fue el de promover la reflexión y la generación de propuestas relativas al impacto que la construcción de vivienda social tiene en el desarrollo de las ciudades chilenas, de forma de avanzar en la definición de una política urbana y habitacional que reconozca y refuerce la construcción de hábitat residenciales más dignos, más participativos, más equitativos y más sustentables.

Se desarrollaron cuatro paneles de debate: Un primer panel relativo a los aspectos que conlleva enfrentar hoy el **Mejoramiento Urbano Habitacional**, seguido por un segundo panel que enfatizaba las formas de continuar con la **Producción Habitacional** incorporando los distintos estándares que rigen la actividad hoy. Posteriormente se enfocó el tercer panel en el **Impacto de la Política Habitacional** en sus distintas escalas.

Finalmente se completó el proceso de reflexión y propuestas con un cuarto panel, que contó con la exposición de los representantes de los equipos técnicos de todas las candidaturas presidenciales.

Las presentaciones generadas en los distintos paneles fueron enmarcadas, en la convocatoria realizada por el INVI, a partir de los siguientes cuestionamientos temáticos

Mejoramiento Urbano Habitacional

- ¿Cómo se enfrenta la situación del parque habitacional deficitario construido en las últimas décadas?
- ¿Cuáles son las razones que explican el deterioro de la producción habitacional de las últimas dos décadas?
- ¿Qué aspectos debiera incluir una política permanente de mejoramiento y mantenimiento del parque habitacional?

Producción Habitacional

- Considerando el modelo habitacional vigente y el sostenido incremento en el valor del suelo urbano, ¿es posible atender hoy eficientemente el déficit cuantitativo y cualitativo en materia urbano habitacional?
- ¿Qué estrategias a nivel de gestión urbano-habitacional permitirían armonizar la producción de vivienda con los recursos disponibles?
- ¿Cómo se compatibilizan hoy los costos de las viviendas con las crecientes aspiraciones urbano habitacionales de la gente?

Impacto de la Política Habitacional

- En el marco del actual modelo económico, ¿cómo se interviene en la producción del hábitat residencial, para revertir los procesos de desintegración social, territorial, económica y/o ambiental?
- ¿Qué rol le cabe al Estado y a la ciudadanía en sus distintos niveles de gestión (nacional, regional y local), para revertir los actuales impactos negativos de la Política Habitacional?
- ¿Qué instrumentos de regulación permitirían conciliar los intereses públicos de un Ordenamiento Territorial sostenible con la dinámica del mercado inmobiliario y de la vivienda?

Asistieron y participaron aproximadamente 200 personas que se desempeñan en instituciones del ámbito público, privado y universitario y cuyo quehacer guarda relación con los temas que se discutieron en el evento. También asistieron personas representantes de organizaciones sociales que reivindican derechos habitacionales y urbanos, así como representantes de partidos políticos.

A juicio del INVI, así como de una gran cantidad de los asistentes, esta IV Jornada cumplió en forma exitosa, con los objetivos trazados, tanto por la cantidad, diversidad profesional y regional y calidad de la convocatoria lograda como por la pertinencia y grado de desarrollo de los temas abordados. A modo informativo adjuntamos el siguiente cuadro que grafica la procedencia de los asistentes.

Municipios		25
Ministerio de Vivienda y Urbanismo		48
Otras instituciones del Gobierno Central		8
Universidades	Académicos	12
	Estudiantes	10
	Estudiantes	12
	F.A.U.	
Privados (consultoras, profesionales)		44
Partidos políticos		3
Organizaciones Sociales		4
O.N.G.		25
INVI		12

Como primeras conclusiones se puede afirmar que los objetivos, temario de los paneles y preguntas que sirvieron para orientar la discusión fueron efectivamente pertinentes y referenciales puesto que tanto los propios panelistas como el debate que siguió a cada una de ellos respondió a las interrogantes sugeridas en su convocatoria.

En este documento, como una forma de extender el diálogo, se transcribe en extenso las ponencias presentadas al encuentro, la participación del público mediante preguntas y las respuestas de los panelistas. Por otro lado se complementa con las propuestas programáticas presentadas por los representantes de los equipos técnicos de las distintas candidaturas presidenciales.

El Instituto de la Vivienda agradece a todos los asistentes y expositores por atender a la convocatoria a estas IV Jornadas, particularmente a nuestros auspiciadores: la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Junta de Andalucía, la Fundación de Viviendas Hogar de Cristo, la empresa INDALUM, y Colchagua Tierra Premium, y a quienes nos patrocinaron: Ministerio de Vivienda y Urbanismo, la Comisión Nacional de Investigación Científica y Tecnológica, CONICYT, Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo, CYTED y el Colegio de Arquitectos de Chile.

Buenos Días:

En mi calidad de Decano de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Chile, les doy la bienvenida a estas IV Jornadas de la Vivienda Social, que han sido organizada por el Instituto de la Vivienda, con el **patrocinio** de las siguientes instituciones:

Ministerio de la Vivienda y Urbanismo (MINVU).

Comisión Nacional de Ciencia y Tecnología (CONICYT).

Programa de Ciencia y Tecnología para el Desarrollo (CYTED).

Colegio de Arquitectos de Chile.

Y el auspicio de:

Fundación de Viviendas Hogar de Cristo

INDALUM

Consejería de Obras Públicas y Transporte, Junta de Andalucía

Colchagua Terra Premium

Instituciones a las cuales les damos **nuestros agradecimientos** porque nos permiten a hacer posible este tipo de eventos.

Desde la creación del Instituto de la Vivienda en 1984, gracias al esfuerzo y tesón de un grupo de académicos encabezado por Edwin Haramoto N., lamentablemente ya fallecido, ha sido depositario de una larga tradición de investigación, docencia, extensión y asistencia técnica en el tema del hábitat residencial, que se refleja en lo que indica su misión:

"Orientado a generar e incrementar el conocimiento teórico y práctico del hábitat residencial desde una perspectiva integral, dirigido a los agentes del proceso habitacional"

Dentro de sus líneas estratégicas, las Jornadas de Vivienda Social son parte de dicha tradición, ya que se constituyen en una instancia de reflexión y análisis que permiten y promueven la activa participación de los más diversos actores sociales que forman parte del proceso habitacional.

A la fecha se cuenta la realización de tres ediciones, participado de ellas diferentes panelistas y especialistas en el tema, tanto nacionales como extranjeros.

La I Jornada de Vivienda Social, realizada entre el 15-17 de noviembre de 1989 ad portas de las elecciones presidenciales de ese año, se centró en analizar las acciones que, en el marco del régimen imperante, realizaba el Estado en materia habitacional. Se analizó también la dimensión reactiva de los sectores no atendidos, asesorados por organizaciones que producían interesantes fórmulas supletorias, marcadas por la creatividad y sensibilidad frente a las necesidades no cubiertas por el Estado. Como corolario de lo anterior, se expusieron y debatieron las diversas políticas habitacionales planteadas por las candidaturas a la Presidencia.

La II Jornada de Vivienda Social, denominadas "Respuestas a la coyuntura en la acción habitacional hoy" y desarrolladas entre el 23-25 de septiembre de 1991, tuvieron por objetivo analizar las respuestas elaboradas por el primer gobierno de la Concertación a la compleja realidad heredada del régimen anterior.

La III Jornada de Vivienda Social, realizadas entre el 29-31 de mayo de 2000 - después de 10 años de Gobiernos de la Concertación -, tuvieron por objetivo ofrecer a los distintos actores del proceso habitacional una instancia de análisis respecto de los avances alcanzados en materias habitacionales durante dicho lapso.

Las conclusiones de estas Jornadas estimamos que han contribuido significativamente al desarrollo de propuestas que mejoren el accionar en este campo.

No hay duda que los resultados de estas Jornadas y de la comprometida participación de sus asistentes, representantes de todas las áreas vinculadas con el proceso de ejecución de la vivienda social y su entorno, han contribuido en las sucesivas modificaciones incorporadas durante estos años de democracia a la política habitacional, las que se han materializado mediante la aplicación de distintos programas o modificaciones sustanciales de los existentes, reformulando además parte importante de su marco normativo con el objeto de proporcionar al sistema herramientas más eficientes para el logro de sus objetivos.

Para finalizar agradezco su participación y el gran esfuerzo desplegado por el equipo de académicos del Instituto de la Vivienda, que una vez más ha demostrado un compromiso con los superiores objetivos de la Universidad de Chile.

Éxito en sus deliberaciones.

Buenos días a todas y todos.

En nombre del Instituto de la Vivienda quiero agradecer tanto la presencia de todos Uds., como la colaboración de las entidades patrocinantes y auspiciadoras que han hecho posible la realización de este evento.

Estimamos que dentro de la función de Extensión, al ser parte integrante de una Universidad Pública, tenemos la obligación de generar espacios de reflexión y debate sobre los grandes temas nacionales. En nuestra realidad latinoamericana, las instituciones universitarias no solo deben reflexionar, sino también contribuir con propuestas a la resolución de los problemas.

En dicho contexto se sitúa la realización de esta IV Jornada, que es parte fundamental de la larga tradición que el INVI posee como unidad académica orientada a generar e incrementar el conocimiento teórico y práctico del hábitat residencial desde una perspectiva integral.

Con relación al tema que nos convoca, es necesario recordar que las bases de la actual Política Habitacional Chilena considerada exitosa y ampliamente difundida en la Región, ha mostrado indiscutibles éxitos de orden cuantitativo, habiéndose consolidado "culturalmente" la trilogía de ahorro, subsidio directo y crédito hipotecario, con procedimientos transparentes e informados, que han garantizado una producción habitacional que supera la formación de nuevos hogares, expresado en un aumento de la oferta y una activación de la demanda. No esta sujeto a discusión que la política habitacional ha sido capaz de generar reglas claras y transparentes, ha dinamizado el sector de la construcción de viviendas, ha canalizado en forma clara la demanda habitacional, ha fomentado el ahorro popular, ha creado diversos instrumentos de financiamiento habitacional y ha propuesto mecanismos de participación, que han contribuido a disminuir el déficit habitacional, pero se presentan algunos puntos críticos que afectan la calidad de vida de los habitantes.

A diferencia de otros países, la política habitacional chilena en sus aspectos sustantivos ha tenido una continuidad, que la define como una Política de Estado, en la cual -según mi opinión- se puede observar en grandes rasgos, los periodos siguientes:

1978-1994: Primera generación de Políticas Habitacionales

En que se consolida el andamiaje financiero, programático e institucional de una política viviendista en el marco de la facilitación, con la aplicación del subsidio explícito a la demanda y la creación de un sistema de financiamiento de largo plazo, que con el inicio de la transición democrática, sufre algunos cambios en "la medida de lo posible", preferentemente, orientados a dar respuesta a la gran cantidad de allegados y a generar cambios que facilitarían postulaciones grupales.

1994-2001: Segunda generación de Políticas Habitacionales

Este periodo se caracteriza por una sostenida productividad habitacional, altamente focalizada, que se emplaza en paños homogéneos, que carecen de una planificación que contribuye a los procesos de segregación y concentración de población en situación de pobreza. Aparecen como problemas -entre otros- un fuerte

crecimiento en extensión de las ciudades, una deficitaria calidad del parque habitacional social, una carencia de una política de recuperación y mantención del parque habitacional existente, una insuficiencia de programas de asistencia técnica, un incumplimiento del pago de la cartera hipotecaria respecto a los créditos otorgados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, un cambio en la composición de la demanda y una creciente desfocalización de algunos de sus programas, a lo que se añade las rigideces de un sistema administrativo para la obtención y distribución de los recursos del Estado, que dificultan la coordinación intersectorial de inversiones y una adecuada respuesta a las necesidades regionales y locales, como queda expresado en numerosos artículos, investigaciones y eventos, entre los cuales, se puede citar las III Jornadas de Vivienda Social realizada en mayo del 2000. Es rescatable en este periodo, la puesta en marcha del Programa Chile-Barrio, un esfuerzo serio de coordinación intersectorial con una mirada integral.

Culmina esta fase, con lo que defino como "crisis del modelo habitacional", que lleva a la propuesta de la denominada "Nueva Política Habitacional Chilena", que pretende revertir los desequilibrios sociales y urbanos producto de una acción sectorial, con soluciones estandarizadas y masivas localizadas preferentemente en la periferia de nuestras ciudades.

2001-2005: Tercera generación de Políticas Habitacionales

Con los cambios introducidos por esta "nueva política habitacional" se pretende revertir la situación, con la generación de acciones "compensatorias" mas descentralizadas y una preocupación por las necesidades urbanas e intento de integralidad en las acciones habitacionales.

Surge el Fondo Solidario Concursable como el germen de una política habitacional más integral, pero con una falla de carácter estructural debido a la carencia de una política de suelos, que incrementa sostenidamente el valor de las soluciones o disminuye los metros cuadrados construidos.

Por otra parte, se ha producido el abandono de la ya menguada función reguladora del sector, eliminándose exigencias técnicas mínimas, débiles mecanismos de fiscalización de la calidad de las construcciones, concentración de oferta y organización de la demanda, no atención a ciertos segmento de la población que postulaba a la vivienda básica, persistencia de subsidios ocultos, que se agregan a los problemas heredados de la etapa anterior, especialmente, en lo relativo a la calidad y localización del parque habitacional existente, que ha tenido expresiones ciudadanas fuertes en este último tiempo.

Estas situaciones y el nivel de madurez que ha alcanzado el sistema democrático nos lleva a convocar estas IV Jornadas bajo el título "**Vivienda y Ciudad, Política Habitacional Chilena: Los Nuevos Desafíos**", con el objetivo de promover la reflexión y la generación de propuestas relativas al impacto que la construcción de vivienda social tiene en el desarrollo de las ciudades chilenas, de forma de avanzar en la definición de una política urbana y habitacional que reconozca y refuerce la construcción de hábitat residenciales más dignos, más participativos, más equitativos y más sustentables.

Nos interesa que los tres paneles iniciales sean un insumo de parte de los diversos actores involucrados, para las propuestas que regirán el sector en el próximo periodo presidencial.

Los invito a este gran y motivante desafío.

Muchas gracias.

PRIMER PANEL

Mejoramiento Urbano Habitacional

¿Cómo se enfrenta la situación del parque habitacional deficitario construido en las últimas décadas?

¿Cuáles son las razones que explican el deterioro de la producción habitacional de las últimas dos décadas?

¿Qué aspectos debiera incluir una política permanente de mejoramiento y mantenimiento del parque habitacional?

PANEL 1: Mejoramiento Urbano Habitacional

Modera: Sr. Carlos Lange V.

EXPONE: SR. RICARDO TAPIA Z.

Instituto de la Vivienda

¿Cuáles son las razones que explican el deterioro de la producción habitacional de las dos últimas décadas?

Son numerosas las publicaciones de diversas fuentes que dan cuenta de las causas del deterioro aludido. Según datos censales, entre 1982 y el 2002 se ha construido el 42,95% del parque habitacional disponible. El 53% de las viviendas construidas en ese lapso corresponden a *viviendas sociales*, destacando dentro de los programas de subsidio considerados en esta categoría¹ el Programa de Vivienda Básica como el de mayor cantidad de viviendas contratadas, con un total de 240.595 unidades correspondientes al 34% de las viviendas sociales mencionadas. El 86% de la superficie total de vivienda social construida en altura durante dicho periodo se concentra en el área central del país. Gran número de estas tipologías de viviendas se ubican dentro de cascos urbanos que están siendo afectados por grandes inversiones en infraestructura vial y equipamientos, incidiendo en el incremento del valor de los suelos en donde se ubican estos conjuntos habitacionales. En ese tipo de sectores es posible que se empiecen a generar fenómenos de gentrificación que sin duda alguna aumentarán los indicadores de inequidades urbanas ya existentes.

Rodríguez y Sugranyes² han establecido que durante los últimos 20 años se han construido en el país más de 500 mil viviendas de menos de 40 metros cuadrados, las cuales albergan a casi el 20% de la población total en conjuntos habitacionales que sufren graves patologías relacionadas con su habitabilidad. De igual forma, a partir de un estudio de la ONG SUR, se establecía que del total de familias encuestadas un 88% ha realizado ampliaciones y que en el caso de viviendas en propiedad horizontal, el área promedio de dichas intervenciones llega a 15,5 m². Además, se menciona que de las familias que habitan este último grupo de viviendas el 73% desea cambiarse de residencia y en más del 30% de los casos el motivo principal es el tamaño de la misma. Finalmente, determina que el financiamiento de las ampliaciones ejecutadas se realizó en un 65% con el ingreso familiar mensual, un 18% con ahorros personales, y un 7% con crédito hipotecario o de consumo.

Pese a los logros exhibidos por la política habitacional chilena durante las últimas décadas en materia de provisión y cobertura de vivienda social, los datos anteriormente expuestos reflejan que el parque existente genera un negativo impacto respecto a la calidad residencial de sus habitantes. Sobre el particular cabe agregar los resultados proporcionados por el estudio "Sistema Medición Satisfacción Beneficiarios Vivienda Básica" realizado por Instituto de la Vivienda de la U. de Chile en el año 2002 a solicitud del Ministerio de Vivienda y Urbanismo, cuyas conclusiones confirman que son precisamente los conjuntos de vivienda social resuelta en altura los que presentan los mayores problemas de habitabilidad, generando con ello importantes niveles de insatisfacción en sus habitantes. Ello, considerando que la vivienda constituye un sistema compuesto no solamente por la edificación física sino también por el entorno social y medioambiental en el cual ésta se inserta y se relaciona.

Entre las principales deficiencias que destaca el estudio, destacan la insuficiente superficie útil construida, existencia de redes e instalaciones sanitarias defectuosas; deficiencias constructivas; déficit de equipamiento y áreas verdes; espacios residuales sin control espacial y con gran deterioro; importantes problemas de convivencia

¹ De los programas de subsidio entregados por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo, se consideran dirigidos a vivienda social los siguientes: Vivienda Básica, Vivienda Progresiva, Vivienda Social Dinámica sin Deuda, Programa Especial de Trabajadores, Rural, Progresiva Etapas I y II, y Fondo Concursable.

² RODRÍGUEZ, Alfredo; SUGRANYES, Ana. 2004, *Aportes para el debate: Mejoramiento del stock de vivienda social*. Documento preparado para el Seminario: Críticas y lecciones sobre los problemas urbanos y sociales de "los con techo": 25 años de política de vivienda social en Chile. Organizado por Corporación SUR, Estudios Sociales y Educación y Secretaría General de Habitat International Coalition - HIC: Santiago de Chile.

Expone: Sr. Ricardo Tapia Z. - Instituto de la Vivienda



Asentamiento precario en el perímetro urbano de Copiapó, Norte de Chile.
Fuente: Ricardo Tapia



Deterioro de entornos a la vivienda social.
Desvalorización del patrimonio colectivo.
Fuente: Archivo INVI

entre vecinos y poca privacidad al interior en las viviendas, entre otras. Estas deficiencias podrían generar lamentables consecuencias humanas, sociales y económicas para el país, incrementando la vulnerabilidad en caso de catástrofes como incendios o terremotos.

A esta realidad se suma el parque habitacional con más de 20 años de antigüedad, ejecutado a través de políticas públicas, por autogestión, insuficientemente terminado o por la iniciativa privada, y que ha cumplido su tiempo de vida útil.

El problema se ubica en el nivel de la vivienda, en el entorno a las mismas, en los conjuntos habitacionales, villas, poblaciones, barrios, localidades y a veces, agrupaciones residenciales mayores.

En síntesis, el deterioro del parque habitacional es un factor siempre presente en toda política habitacional para el cual se requiere de acciones que lo revertan. No se debe olvidar que en la historia habitacional chilena y como consecuencia de la aplicación de las leyes de Fomento de la Edificación Obrera y la Junta Central de Habitación Popular, ya a comienzos de 1930, su normativa consideraba *"la reparación de viviendas consideradas insalubres... terminación de obras empezadas por los interesados y pagos de predios que se adquirieran o expropien para la construcción y mejoramiento de habitaciones"*⁴

El hecho es que hoy ésta dimensión del sistema de provisión habitacional para el caso de nuestro país se presenta negativamente, como consecuencia de un exitoso resultado cuantitativo en el que el rol regulador, fiscalizador y promotor del bien común, del Estado, ha sido insuficiente.

¿Cómo se enfrenta la situación del parque habitacional deficitario construido en las últimas décadas?

En primer lugar, estableciendo una definición amplia y consensuada de lo que los distintos actores del proceso habitacional entienden por *"Mejoramiento Urbano Habitacional"*.

En la solución del problema concurren numerosos participantes: El principal, el propio habitante, el cual se encuentra ocupando el entorno físico y social con el cual se debe trabajar, lo que conlleva tener presente el componente de *participación* en su comprensión más amplia. El Estado, con el diseño de programas y acciones, la gestión, la normativa y el financiamiento, entre los principales. El gobierno local, como parte también del Estado, con su capacidad de gestión, normativa, financiamiento, capacidad técnica. La institucionalidad pública, relacionada con la gestión de las potenciales soluciones. El sector privado en la ejecución de los programas, el financiamiento, etc.

Dado que la diversidad de involucrados en la resolución del problema, cada uno lo entenderá según su propio ámbito de acción y competencia lo que puede generar errores operativos.

A continuación se hace un esbozo rápido de algunos conceptos asociados al mejoramiento y sobre los cuales habría que ponerse de acuerdo.

- *Rehabilitación: "Acción y efecto de rehabilitar. Conjunto de métodos que tiene por finalidad la recuperación de una actividad o función perdida o disminuida por traumatismo o enfermedad."*⁵
- *Rehabilitar: "Habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado"*⁶

⁴ Hidalgo, R. *La Vivienda Social en Chile y la construcción del espacio urbano en el Santiago del siglo XX*. Santiago de Chile. Pontificia Universidad Católica de Chile. Centro de Investigaciones Barros Arana. Colección Sociedad y Cultura. Santiago de Chile. 2005:149.

⁵Real Academia Española. 2003.

⁶Real Academia Española. 2003.

- *Rehabilitación urbana: "Mejora de las condiciones de ocupación del patrimonio construido mediante la sustitución o modernización de sus componentes"⁷ "puede ser una forma efectiva de recuperar el patrimonio construido, (...) por cuanto implica volver a un buen estado objetos deteriorados, estructuras, vecindarios o servicios públicos"⁸.*
- *Remodelación: "rehabilitar un conjunto de viviendas, substituyendo todos los forjados, sin evacuar a sus habitantes. Esta característica, la del mantenimiento del tejido social y económico, es la que dota a esta actividad urbanística de una profunda componente social y configura la complejidad de su ejecución"⁹.*
- *Remodelar: "Reformar algo, modificando alguno de sus elementos, o variando su estructura"¹⁰.*
- *Renovación: "Acción particular de mejoramiento espacial, que consiste en volver a hacer o renovar, partiendo de la eliminación de edificaciones, planteando su sustitución por construcciones nuevas, dentro de una estimación del entorno urbano"¹¹.*
- *Recuperación: Se considera como "rehabilitación de un inmueble: recuperación o puesta en valor de una construcción, mediante obras y modificaciones que, sin desvirtuar sus condiciones originales, mejoran sus cualidades funcionales, estéticas, estructurales, de habitabilidad o de confort"¹².*

En Chile, están desarrollándose programas de mejoramiento que se enmarcan en todos los cuerpos normativos vigentes, pero que no están incorporando suficientemente la complejidad del asunto. Sea porque los conceptos utilizados excluyen a otros que afectan los universos del problema a atender, sea porque no hay una cuantificación y cualificación de la magnitud y especificidad del mismo, sea porque la temporalidad adoptada no es convincente o porque las acciones para revertirlo tocan solo algunas de las partes de la complejidad aludida. Específicamente el componente territorial y espacial. Estas áreas aun difusas, tienen influencia en el diseño teórico de los programas e impactan la gestión general de aquellos.

Es por ello que podría definirse en principio, el *Mejoramiento habitacional* como el conjunto de acciones orientadas a resolver fundamentalmente el déficit habitacional cualitativo condicionado por componentes socioculturales asociados al modo de vida de sus habitantes; territoriales en donde se ubican los físico constructivos y de diseño asociados a la vivienda misma y a su entorno espacial; aspectos normativos y aspectos *político- económicos*, referidos a las condicionantes contextuales estructurales.

En un estudio en profundidad acerca del problema en su comprensión más amplia, el INVI estima necesario considerar las tres dimensiones presentes en el hábitat residencial deficitario al diseñar programas de mejoramiento¹³.

La dimensión TERRITORIAL. La localización de los conjuntos; la escala de asentamientos humanos en donde éstos conjuntos se ubican. El suelo. La vivienda, el lote, el condominio, el barrio. La consideración adecuada a esta dimensión, permitiría factibilizar prioridades e incluir la participación del habitante en función de la escala de intervención y evaluar el grado de influencia del factor localización en la ocurrencia del problema.

La dimensión SOCIOCULTURAL. Los habitantes poseen poca identidad barrial y sentido de pertenencia por la forma de acceso que tuvieron a sus viviendas; tienen poca o nula capacidad de organización, débil integración social y dificultades para la generación de capital social.

⁷ Zoido, Et. Al. 2000. *Diccionario de Geografía Urbana, Urbanismo y Ordenación del Territorio*. Editorial Ariel. Barcelona, España. 406 pp.

⁸ Sepúlveda R., Et. Al. *Mejoramiento del Parque Habitacional*. INVI FAU. U de Chile, Santiago, 2005:29.

⁹ Generalitat de Catalunya. *Programa de Nuevas Viviendas de Sustitución para la Mejora de las Áreas Urbanas de Catalunya*. 2001:58.

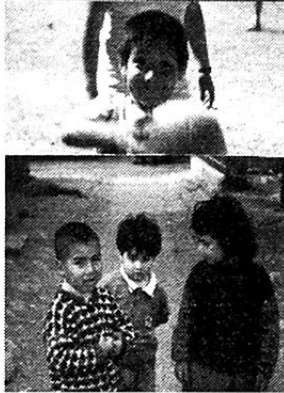
¹⁰ Real Academia Española. 2003.

¹¹ Camacho C., Mario. *Diccionario de Arquitectura y Urbanismo*. Editorial Trillas. México. 2001:592.

¹² Ministerio de Vivienda y Urbanismo. *Ordenanza General de Urbanismo y Construcción*. 2005.

¹³ Sepúlveda Et. Al. "Sistematización teórica-conceptual en el marco de un Sistema de Información en Vivienda" (SIV). Proyecto F.A.U. U. de Chile. 2005. Documento inédito.

Expone: Sr. Ricardo Tapia Z. - Instituto de la Vivienda



La dimensión sociocultural es fundamental en el diseño de Programas de Mejoramiento.
Fuente: Archivo INVI

La dimensión POLITICO-ECONOMICA. Los afectados, por lo general, son habitantes de bajos ingresos con poca capacidad de endeudamiento, ubicados en sectores alejados de los centros de servicios y en municipios pobres con nula o escasa capacidad de gestión.

Si no hay una consideración a estas tres dimensiones del problema, todo propuesta resultará incompleta.

Factores incidentes en el problema y su solución

De acuerdo a estudios desarrollados en el INVI, el problema del deterioro habitacional del parque de vivienda social se constituye y se debe entender a partir de un conjunto diverso, complejo e interrelacionado de factores.

- *Conjunto diverso y complejo de factores.*

Este conjunto diverso y complejo de factores que constituyen el problema del deterioro habitacional afectan negativamente la calidad residencial del hábitat, propiciando la permanencia y reproducción del problema. No se han realizado estudios suficientes acerca de esos factores, su identificación, el grado de influencia en el problema, las correlaciones entre ellos, a que áreas corresponden, si son independientes o dependientes entre sí, etc.

- *Económicos y financieros*

En el hábitat residencial y en particular en el de tipo precario, operan variadas formas de financiamiento del mejoramiento por parte del habitante, tanto para el espacio privado y la vivienda como para los entornos y los conjuntos. No hay estudios actualizados acerca de cómo son estas formas, a qué lógicas obedecen, cuáles son sus fuentes, la capacidad de endeudamiento y capacidad de ahorro de los afectados, la existencia de constructores informales, etc.

El desarrollo viable de mecanismos y sistemas de subsidio y financiamiento para el mejoramiento de la calidad residencial de la vivienda social pueden redundar en una alta relación de costo-beneficio de la vivienda como parte del patrimonio familiar, en un nuevo nicho de negocios para agentes intermedios financieros y en una revalorización de la inversión pública en materia de política habitacional.

- *Socioculturales*

Son múltiples los operadores que actúan en el ámbito del problema expuesto. Desde el primero y principal, cual es el propio habitante, los vecinos, hasta las organizaciones comunitarias formales e informales. Todos ellos dan cuenta del menor o mayor grado de capital social.

La participación abierta, coordinada y permanente de los distintos actores públicos, privados y ciudadanos en el diseño, evaluación e implementación de una estrategia conjunta de mejoramiento habitacional, permitirá aumentar la calidad residencial del hábitat.

- *Constructivos y de diseño.*

Como consecuencia del criterio cuantitativo que ha estado en la base de la producción habitacional chilena y los requerimientos mínimos en materia de diseño versus costos, la materialidad y expresión arquitectónica del parque construido ha sido también precaria.



Fuente: Ricardo Tapia



La dimensión sociocultural es fundamental en las acciones de mejoramiento.
Fuente: Ricardo Tapia

La implementación de transformaciones arquitectónicas y constructivas sobre el parque de vivienda social puede revertir en buena parte el nivel de deterioro y obsolescencia que presenta en la actualidad.

- *Normativos*

Una de los aciertos de cierto tipo de leyes denominadas popularmente en Chile "ley del mono", es el que si los vecinos conviven en armonía y si lo autoconstruido por ellos no altera la mencionada armonía, entonces lo edificado y por ende, el esfuerzo económico invertido en ello, se acepta como válido. Se puede tomar como referencia el fondo de este propósito sin que ello redunde en la aceptación de construcciones que por su condición estructural, o de riesgos por incendios, afecten la vida de sus moradores.

Por lo señalado precedentemente, la evaluación y discusión participativa de normas que rigen los aspectos físico espaciales y socio culturales en las viviendas sociales, permitirá hacer más factible el acceso de sus habitantes a proyectos de mejoramiento de la calidad residencial.

¿Qué aspectos debería incluir una política permanente de mejoramiento y mantención del parque habitacional?

- *Mejoramiento del parque habitacional existente en áreas centrales.*

Encarar los "cuellos de botella" que tiene este desafío, considerando las fortalezas patrimoniales arquitectónicas, las plusvalías de los suelos, (definición de una política de suelo que propenda a la equidad) las dificultades de tenencia y propiedad promoviendo incentivos a los privados y la retención de sectores sociales de bajos ingresos que cumplen un rol necesario en los centros de las ciudades.

- *Perfeccionamiento del Fondo Concursable aplicado a mejoramientos de cités o de viviendas antiguas.*

Este tipo de programas existe en otros países, hay experiencia internacional en el tema, y generan empleo a través del desarrollo e impulso de las pequeñas y medianas empresas, que son justamente las que pueden abordar este tipo de intervenciones.

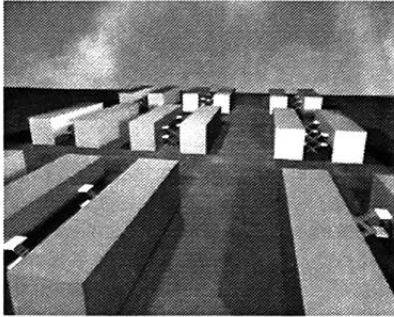
- *Agregar a los programas existentes y nuevos el mejoramiento continuo de entornos y de los propios conjuntos, mediante etapas planificadas.*

La mayoría de las veces, es dificultoso el que los vecinos de barrios deteriorados asuman por sus propios recursos el mejoramiento de sus áreas comunitarias. Dependiendo de la escala y/o tamaño y monto de la inversión que tales áreas exijan para su mejoramiento dependerá un mayor o menor subsidio o apoyo gubernamental.

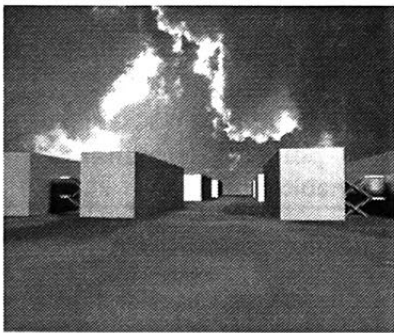
- *Transversalizar proyectos de mejoramiento de entornos y conjuntos habitacionales autogestionados por los habitantes con proyectos coordinados por distintos ministerios sociales, incluido el MINVU.*

Se refiere a coordinar una gestión conjunta y concertada entre distintas reparticiones públicas que tengan con que ver con la producción social de hábitat. Desde el municipio, ente coordinador, los habitantes, hasta distintos ministerios e instituciones públicas y privadas (empresas de agua potable, electricidad, y otras) que actúen sobre el territorio y los asentamientos humanos pero contando con el

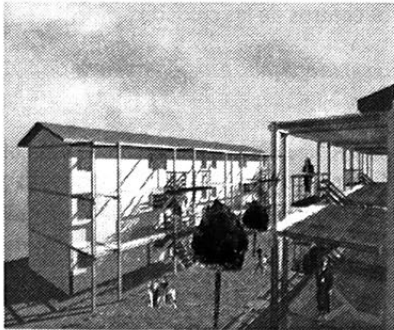
Expone: Sr. Ricardo Tapia Z. - Instituto de la Vivienda



Fuente: Propuestas Arquitectónicas del Curso Diseño Participativo en Vivienda Social. INVI FAU 2004



Fuente: Propuestas Arquitectónicas del Curso Diseño Participativo en Vivienda Social. INVI FAU 2004



Propuestas de Mejoramiento realizado por alumnos. Componente Territorial.
Fuente: Propuestas Arquitectónicas del Curso Diseño Participativo en Vivienda Social. INVI FAU 2004

diseño de planes rectores o maestros acordados y aprobados con los habitantes, principales protagonistas de estas actuaciones.

- *Gobiernos locales con equipos técnicos habilitados para trabajar en forma sistemática con barrios, conjuntos y organizaciones sociales orientados al mejoramiento barrial.*

La mayoría de los gobiernos locales no cuentan con recursos humanos y técnicos preparados para trabajar en el mejoramiento. Es por ello que se debe promover y diseñar iniciativas que se orienten a resolver esta falencia. Es posible que las áreas de viviendas municipales se fortalezcan con cuadros técnicos preparados para este fin mediante una debida capacitación por entidades que sepan trabajar en este campo.

Se podría implementar iniciativas del tipo "arquitecto de la comunidad" desarrollada con mucho éxito en Cuba o programas de asistencia técnica, como en Uruguay.

Se desprende además, un desafío para las universidades cual es la formación de profesionales del ámbito social y de la arquitectura que adquieran habilidades, destrezas y metodologías de trabajo para este tipo de problemas de por sí, complejos.

- *Incorporar en los programas habitacionales el componente de mejoramiento habitacional como parte inherente a ellos.*

Se propone que cada programa habitacional existente y nuevo incluya dentro de sus contenidos internos, la etapa de "mejoramiento" el cual se puede activar pasado un tiempo de aplicación de éste y una vez cumplidos determinados requisitos. Esta etapa puede llevar un financiamiento con subsidio incluido, de modo tal que motive al habitante a cuidar su patrimonio y contar con un apoyo a un proceso de alojamiento humano que cambia en el tiempo. Supuesto este componente ya no sería necesario un programa exclusivo de mejoramiento.

- *Evaluación de proceso al Programa de mejoramiento de la Vivienda familiar y su entorno, del MINVU.*

Este programa en actual desarrollo, se demuestra como una excelente oportunidad de evaluar aciertos y errores de diseño y de operación en él, de manera de completarlo y "mejorarlo."

En resumen, se trata de transformar el problema, en una oportunidad para avanzar hacia una nueva fase del proceso de provisión habitacional chileno haciendo posible el anhelo de equidad social en el derecho a la ciudad para todos. Sería lamentable que asistiésemos a innovados procesos de gentrificación expulsando a los sectores sociales más vulnerables a nuevos extramuros, dejando que el mercado actúe impunemente sobre el suelo construido en desmedro de nuestros ciudadanos.

PANEL 1: Mejoramiento Urbano Habitacional

Modera: Sr. Carlos Lange V.

EXPONE: SR. MARIO GRANDÓN C.

Sector Privado

Buenos días.

En primer lugar queremos agradecer a la Universidad de Chile, a la Facultad de Arquitectura y a nuestros amigos del INVI la invitación a este seminario.

En segundo lugar las opiniones que vamos a difundir en este seminario y en esta ponencia son absolutamente personales, no representan a la Corporación Habitacional de la cual soy Gerente de Desarrollo ni menos a la Cámara Chilena de la Construcción. El trabajo y la ponencia que les presentaremos fueron desarrollados con un socio y amigo, don José Astaburuaga.

El objetivo de esta ponencia es, en primer lugar, mostrarles la necesidad habitacional de un grupo de familias a las cuales las estadísticas dan por resuelto su problema habitacional. Por otra parte pretendemos dejar en ustedes la inquietud respecto de las múltiples formas en las cuales se expresa la necesidad habitacional del país, a pesar de lo exitoso que ha sido el resultado de la política habitacional del mismo, y la obligación que tenemos todos los que actuamos en este mercado en generar los caminos para satisfacer las necesidades habitacionales que aún persisten. Por último, deseamos mostrarles que el mayor problema del parque habitacional no es la calidad material de la construcción - a pesar de elementos o fallas puntuales -, sino que está referido a un inadecuado diseño tanto de la vivienda como de políticas o de programas específicos, los cuales afectan a la familia y a su entorno y en los cuales no se recoge de manera rigurosa y adecuada los requerimientos de la demanda siempre cambiante en este tema.

Esto nos indica que la nueva política habitacional, en el sentido que han expresado los profesores Orlando Sepúlveda y Rubén Sepúlveda, debe ser mucho más rigurosa en recoger las múltiples y complejas particularidades que esta necesidad posee en la actualidad y que no se refleja en la base estadística, la cual no hemos sido capaces, y recalamos, no hemos sido capaces de identificar. Acá es muy fácil echarle la culpa al Estado o echarle la culpa a un actor en particular pero en realidad somos todos los actores responsables de que una política no recoja en su debida forma los requerimientos de la demanda existente en el país.

En ese aspecto la contribución que queremos hacer está referida al tema de las ampliaciones de viviendas económicas y sociales. El censo 2002 detectó que un alto número de familias viven hacinadas en casas o departamentos de no más de 3 dormitorios, lo que dejó en evidencia la existencia de una enorme demanda insatisfecha por ampliaciones de viviendas económicas y sociales. Desde ese punto de vista cabe preguntarse: ¿resulta apropiado seguir utilizando el índice CELADE de hacinamiento para evaluar el parque habitacional en Chile?

Este índice, utilizado por el MINVU, considera como hacinamiento las viviendas con 2.5 o más personas por dormitorio, siendo crítico cuando la razón se eleva a 5 o más personas por dormitorio. También se considera crítica la situación de hogares y viviendas sin dormitorios. Este índice de hacinamiento es muy poco exigente respecto al utilizado en países como Argentina y México, países en los cuales se considera como hacinamiento más de dos personas por dormitorio, considerándose crítico cuando alcanza a más de tres personas. El índice CELADE también resulta muy poco apropiado al considerar los estándares actuales de superficie edificada por viviendas y dormitorios de Chile aplicado a vivienda social y económica.

Expone: Sr. Mario Grandón C. - Sector Privado

A continuación vemos una lámina en que se expresa lo que ocurre con un tipo de vivienda económica como es la típica vivienda PET (Programa Especial de Trabajadores), en las cuales se ha establecido una superficie promedio de 45 metros cuadrados, un programa que considera 3 dormitorios - en realidad dos dormitorios y medio - y en que la superficie destinada a dormitorios es apenas 15 metros cuadrados. Para los que conocen los programas habitacionales, esto es la típica vivienda PET, del cual se ha construido una cantidad enorme de viviendas en los últimos 20 años.

Vivienda económica típica: Casa de 3 dormitorios, 45 m² construidos y precio de 500 UF

Recinto	m ²
Estar-Comedor	19,0
Baño	2,5
Cocina	4,0
Dormitorio Principal	7,0
Pieza Intermédia	5,5
Pieza Chica	2,5
Circulaciones y Caja escala	4,5
Total Casa	45,0

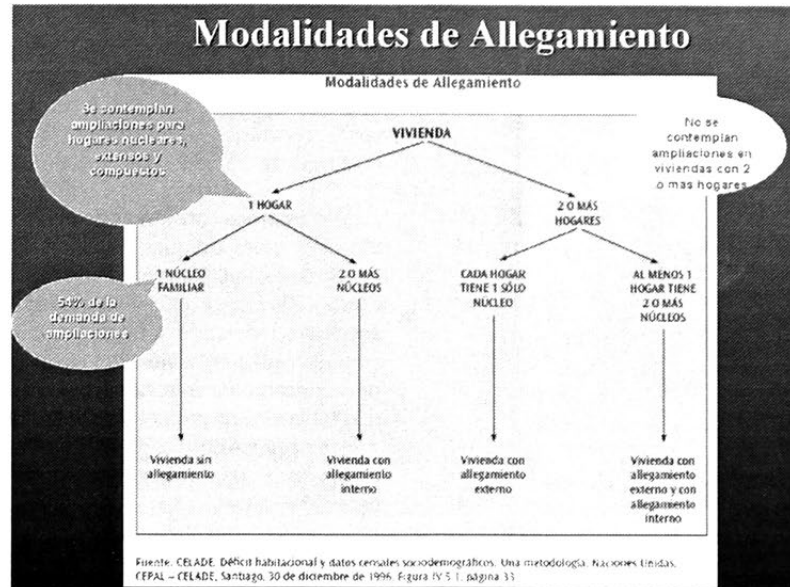
Nota: La superficie total destinada a dormitorios es de 15 m² construidos.

¿Qué condiciones deben ocurrir en una vivienda económica actual típica como ésta, para que el índice CELADE la considere como hacinamiento medio o crítico?

Como hacinamiento medio la caracterizaría como aquellas viviendas en que entre 8 y 14 personas ocuparían un solo baño de 2.5 metros cuadrados, en que la superficie por habitante estaría comprendido en un rango entre 3.2 y 5.6 metros cuadrados por persona y la superficie destinada a dormitorios en un rango de 1.1 y 1.9 metros cuadrados por persona. El hacinamiento crítico es aquel en que hay 15 o más personas ocupando un solo baño y la superficie por habitante es inferior a 3 metros cuadrados por persona, mientras que el área destinada a dormitorio sería menor a un metro cuadrado por persona.

Esto demuestra claramente que el índice aplicado no responde a nuestra realidad actual. Se demuestra aquí lo que era válido cuando teníamos un déficit habitacional acuciante, cuando teníamos que sacar a la gente debajo de los puentes o de los campamentos cayéndose a los ríos, evidentemente había una necesidad imperiosa por atacar el problema. Eso ha sido exitoso, hemos estado trabajando y nos queda mucho por hacer todavía en esa materia, pero por otro lado nos hemos olvidado de este gran grupo de familias para las cuales se construyeron viviendas producto de su necesidad habitacional pero que en la actualidad resultan claramente inadecuadas.

Para la estimación de la demanda por ampliaciones de viviendas en hogares familiares hacinados hemos tomado las siguientes consideraciones:



Consideramos como hacinamiento simple a más de dos personas por dormitorio, incluyendo sólo a los hogares nucleares extensos y compuestos en viviendas sin hogares allegados. Estimamos que la solución para un hogar allegado con presupuesto propio es una vivienda o edificación nueva o un fondo de sitio, y no la ampliación de una vivienda actual. No se contemplan ampliaciones de casas antiguas por razones obvias y no se incluye demandas en hogares unipersonales.

¿Por qué hemos considerado el allegamiento de un hogar donde hay un núcleo o un hogar nuclear extenso compuesto? Porque como decía la lámina anterior, cuando ya tenemos más de un núcleo familiar cada núcleo requiere su vivienda propia y requiere una solución distinta a la que tiene y no va a convivir con otras personas.

En el caso del hogar nuclear, cuando el que se incorpora es un nieto por la parte de abajo o un abuelo por la parte de arriba, efectivamente son parte de una misma familia - a pesar de que en estos casos hay algunas estadísticas que lo consideran como dos núcleos -. Para nosotros está claro que un abuelo o gente de la tercera edad, o el nieto - a pesar que las estadísticas digan que son núcleo -, no son capaces de sustentar una nueva vivienda, por lo tanto deben ser agregados al núcleo principal.

Los tipos de vivienda que hemos considerado para esta factibilidad de ampliación son, en primer lugar, las casas, las cuales disponen de terrenos. Tal como decía al principio, por lo general en Chile no hay un tema de calidad de construcción, el estándar de construcción no es malo, por lo tanto perfectamente son ampliables según varias estadísticas que tenemos y que las vamos a mostrar más adelante. En segundo lugar, creemos que son los departamentos donde efectivamente se encuentra la parte más crítica del tema de la ampliación.

En el caso de las casas, cuando la gente posee un espacio insuficiente es expulsada hacia dos sectores: la primera alternativa es el patio - hacia donde sale el niño que no puede interactuar dentro de su casa porque no tiene el espacio adecuado para estudiar, para jugar o para otras actividades, por ejemplo -, y la segunda alternativa es la calle. En el caso de los departamentos claramente la alternativa es directamente

Expone: Sr. Mario Grandón C. - Sector Privado

la calle, cosa que vemos en las estadísticas y que además vemos todos los días en los noticiarios. El gran problema que se produce hoy en día de delincuencia, de droga y una serie de cosas más, son producto en gran medida de este tipo de soluciones, en las cuales la gente efectivamente no tiene la superficie para hacer sus actividades y los niños son básicamente expulsados a la calle donde obviamente no tienen un tipo de convivencia familiar.

No estamos considerando viviendas ampliables a las mejoras o mediaguas, las piezas de casas antiguas, las viviendas móviles ni a los ranchos o rucas. A partir de las consideraciones anteriores hemos determinado que según la base estadística del CENSO 2002 hay 2.900.000 personas en 550 mil hogares no allegados que requieren ampliar su vivienda y, tal como muestra la lámina, de éstas básicamente están concentradas en viviendas alrededor de 410 mil y en departamentos 46 mil, preferentemente en zonas urbanas. Cuando decimos "preferentemente" no significa que haya alguna preferencia, sencillamente ahí está el mayor volumen de hogares, lo que significa que un diseño de política de ampliaciones deberá estimar qué pasa en las zonas urbanas respecto de las zonas rurales, donde el problema tiene un carácter distinto.

2 millones 900 mil personas de 550 mil hogares 'no allegados' requieren ampliar sus viviendas

Tipología de Vivienda	Zonas Urbanas		Zonas Rurales		Total País	
	viviendas	personas	viviendas	personas	viviendas	personas
Casas	410.418	2.188.053	94.082	480.082	504.500	2.668.135
Departamentos	46.615	240.589	76	294	46.691	240.883
Total Viviendas	457.033	2.428.642	94.158	480.376	551.191	2.909.018

Estas 551.191 viviendas ocupadas por 2.909.018 personas poseen 982.845 dormitorios exclusivos, es decir, 1,8 dormitorios por vivienda y 3,0 personas por dormitorio, como promedio general en el país. Por lo tanto, el índice promedio de hacinamiento de estas casi 3 millones de personas, coincide con el límite inferior del considerado 'hacinamiento crítico' en países como México o Argentina.

Por otro lado las cifras indican que existen 1,8 dormitorios por vivienda y 3,0 personas por dormitorio como promedio general en el país, lo cual demuestra que el parque existente que estamos definiendo se encuentra en condición de hacinamiento.

Distribución de las viviendas ampliables por propiedad o tenencia

CASAS AMPLIABLES EN EL PAÍS (URBANAS Y RURALES)					
Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo	Gratuita	Total
258.497	86.402	88.020	32.769	38.812	504.500
51,2%	17,1%	17,4%	6,5%	7,7%	100,0%

DEPARTAMENTOS AMPLIABLES EN EL PAÍS (URBANAS Y RURALES)					
Propia (pagada totalmente)	Propia (pagando a plazo)	Arrendada	Cedida por trabajo	Gratuita	Total
7.837	23.983	12.719	1.194	903	46.691
16,9%	51,4%	27,2%	2,6%	1,9%	100,0%

El 68% de las viviendas ampliables son 'propias' y el 50% ya pagadas totalmente en abril 2002. Luego, diversas soluciones financieras son aplicables a un alto porcentaje del parque habitacional considerado.

Respecto de la distribución de las viviendas ampliables por propiedad o tenencia, la columna de la izquierda nos indica en primer lugar, que un 51,2 % de las casas se encuentran totalmente pagadas, lo que no es un dato menor. Primero, porque habla de la antigüedad de la vivienda, de un período en el cual se pidió un crédito hipotecario que se pagó. En segundo lugar, puede parecer que estamos planteando un tema para pedir subsidio - a veces basta y sobra un subsidio mínimo -, pero más importante que un subsidio es una correcta política o el diseño de un programa que convoque a los actores, como por ejemplo a la banca para entregar un crédito con una hipoteca sobre la vivienda para hacer una ampliación y una mejora de ella. A veces basta y sobra la generación del mecanismo para que esto funcione. Si tenemos un 51,2% de viviendas pagadas significa que ahí hay un bien que se puede entregar en hipoteca para recibir de vuelta un crédito hipotecario destinado a la ampliación y el mejoramiento de la vivienda. Ahí estamos cumpliendo con algo que decían Rubén y Ricardo, no estamos expulsando a esta gente a la periferia sino que le estamos dando la posibilidad de mejorar su vivienda en el entorno actual.

En el caso de los departamentos, la cantidad de éstos pagados es un poco menor, pero el departamento propio pagado a plazo representa el 51,4 %. Con la repactación que acaba de hacer el Ministerio en el último año, creemos que va a aumentar fuertemente este segmento. Creemos que aquí hay una oportunidad enorme para las PYMES de la construcción, que en el caso de los departamentos va a requerir una interacción entre bastantes más actores sociales. De hecho, el INVI, la Corporación Habitacional y la ONG Cordillera, presentamos un proyecto respecto de la ampliación de los departamentos. Creemos que en ese aspecto el tema es tremendamente crítico por lo que la gente por sí sola no va a resolver el tema de las ampliaciones debido a las complejidades técnicas y sociales que existe en actuar en ese tipo de soluciones. Si bien es posible ampliar la mayoría de ellas, hay un porcentaje mínimo que claramente hay que entrar a demoler. Por otro lado hay otro sector que el propio mercado se va a encargar de comprar porque están bien ubicados, sin que esto indique que la gente tiene que ser expulsada.

Por el lado de la materialidad la mayoría son casas ampliables. Sus estructuras corresponden predominantemente a ladrillo y madera - básicamente en el sur -. Los edificios de departamento de albañilería de ladrillo y en menor medida el hormigón armado y los muros de bloques, son un 10%.

Demanda de Ampliaciones en zonas urbanas por tipología y estructura predominante

DEMANDA DE AMPLIACIONES, EXPRESADA EN NÚMERO DE VIVIENDAS, EN ZONAS URBANAS POR TIPOLOGÍA Y ESTRUCTURA PREDOMINANTE						
Tipología	Ladrillo	Madera	Paneles, Bloque	Hormigón Piedra	Otros	Total
Casa	158.677	144.460	39.670	22.686	44.925	410.413
Departamento en edificio	27.838	0	3.922	14.855	0	46.615
Total	186.515	144.460	43.592	37.541	44.925	457.133

Procesado con Redatam+SP
Cepal Celade 2002-2004

En las casas ampliables, las estructuras predominantes corresponden a albañilería de ladrillo y madera.

Para los edificios de departamentos la estructura ampliamente mayoritaria es la albañilería de ladrillo y en menor medida el hormigón armado.

Los muros de bloque corresponden al 10% de la demanda, tanto en casas como departamentos.

Aquí pusimos un detalle de costo de lo que implicaría hacer una ampliación de 18 metros cuadrados de una vivienda: estamos hablando de alrededor de 100 UF para la ampliación de una vivienda, es decir, valores absolutamente razonables que creo que son posibles hasta de bajar cuando empezamos a trabajar con ciertos volúmenes de vivienda y estamos hablando de un tema absolutamente aterrizado. La siguiente lámina muestra el tema de los departamentos, que es un poco más costoso y que implica entre otras cosas no solo el arreglo del departamento en sí que es más complicado desde el punto de vista técnico, sino que también un tema que ha recogido muy bien el Ministerio en sus últimos programas que es el tema del arreglo del entorno. Específicamente en el caso de los departamentos el entorno es una tema crucial, donde me refiero al entorno inmediato que es el condominio propiamente tal y el impacto en el resto de las viviendas.

150 UF es el precio promedio estimado por el INVI para la ampliación (18 m²) y mejoramiento de los entornos de los departamentos Serviu

ITEM	Precio por depto (UF)	Precio m ² (UF)
Contrato de construcción (incluye IVA)	121,00	6,72
Proyecto, estudios técnicos y control de obras	3,78	0,21
Organización social y aplicación ley de copropiedad	1,80	0,10
Organización de demanda	6,36	0,35
Costo financiero de la construcción	1,50	0,08
Transferencia tecnológica	1,88	0,10
Excedente Instituciones	9,05	0,50
IVA por servicios complementarios	4,63	0,26
Precio de ampliación y mejoramiento	150,00	8,33

Por último algunas conclusiones

De acuerdo con lo que hemos mostrado, existe una necesidad habitacional que no ha sido considerada en los cálculos del déficit habitacional. Esta necesidad es consecuencia del hacinamiento que vive un número importante de familias mayoritariamente nucleares y pertenecientes a hogares no allegados, las cuales por el hecho de vivir en casas y departamentos de estructuras permanentes no son considerados como parte del déficit habitacional. Sin embargo, es gente que vive hacinada, vive agrupada y vive prácticamente apretujada en el caso de los departamentos y de las viviendas.

Esta necesidad se concentra mayoritariamente en casas y departamentos ubicados en la zona pericentral. En el caso de los departamentos, el estudio que hicimos con el INVI se concentra básicamente en la zona central, en ciudades como Concepción, Santiago y Valparaíso. En primer lugar este es un apoyo a la familia, es una mejora en su calidad de vida. Además, en el caso de los departamentos y las viviendas ubicados en las zonas pericentrales, se genera un impacto positivo en el entorno inmediato. Efectivamente aquí hay un tema en el cual por la vía de la vivienda podemos desarrollar positivamente el entorno inmediato de los ciudadanos. Y por último, frente a la necesidad de estos departamentos, aunque es numericamente menor como veíamos en la cifra estadística, es socialmente imperdonable que no hagamos nada, porque efectivamente al intervenir positivamente estos barrios lo que estamos haciendo es que, cuando hablamos de delincuencia y hablamos de soluciones para combatirla, estamos ayudando a que no se genere y para eso tenemos que partir justamente en el lugar donde las personas viven, donde los niños tengan posibilidades de estudiar, no sean expulsados a las calles. No sacamos nada con construir más cárceles si no disminuimos el número de delincuentes antes, y eso es una responsabilidad de todos los que estamos metidos hoy día en el tema de vivienda.

La presión de la superficie edificada y el mejoramiento de este parque habitacional implica elevar sustancialmente la calidad de vida y aquí hay un tema que es tanto de mercado como un tema social. Cuando hablamos de elevar la calidad de vida de las personas estamos al mismo tiempo impactando el resto de la ciudad, o sea es impensable que no avancemos en estas propuestas. El tema de los Quillayes que mostraba aquí Ricardo - donde también participamos nosotros como ejecutores de ese proyecto -, nos dice a las claras que ahí provocamos un efecto en las familias y en el entorno. No puede ser que hoy día cuando uno empieza a analizar los terrenos en el trabajo que me toca a mí participar y con otros colegas todo lo que es el entorno de los departamentos o las viviendas SERVIU sea estigmatizado como de bajo valor o no comprable, fuera de mercado. Evidentemente si actuamos sobre esos conjuntos vamos a cambiar la calidad de vida de esa gente, pero al mismo tiempo vamos a mejorar y re evaluar el entorno. En ese sentido el nuevo programa de fondos concursables en su esencia ya trae el tema de la ampliación: son viviendas de alrededor de 30, 32, 35 metros cuadrados, dependiendo de la ubicación, con una obligación de ampliarse a un mínimo de 50 metros cuadrados. Por lo tanto esto ya nos convoca a pensar y analizar el tema de las ampliaciones como un continuo en el tiempo. Como decía Ricardo, no es que hoy día este apareciendo este tema sino que tenemos que pensarlo y repensarlo cada vez porque el déficit, la necesidad, la demanda de las personas y de las familias es absolutamente cambiante en el tiempo y por lo tanto nosotros tenemos la responsabilidad - los programas y los distintos actores- de responder a esa variación en el tiempo de esta demanda.

Muchas gracias.

PANEL 1: Mejoramiento Urbano Habitacional

Modera: Sr. Carlos Lange V.

EXPONE: SR. JAIME SILVA A.

*Ministerio de Vivienda y
Urbanismo*

Buenos días.

En primer lugar quiero agradecer la invitación que nos hace el INVI porque a nosotros no sólo nos interesa mostrar lo que estamos haciendo o lo que hemos hecho sino que nos interesa también, y tal vez mucho más, escuchar propuestas porque estamos permanentemente revisando lo que hacemos y yo creo que uno debe estar abierto a la innovación y por lo tanto las cosas que se dicen aquí para nosotros son tremendamente importantes.

Nos hacen tres preguntas. Primero, ¿cómo se enfrenta la situación del parque nacional deficitario?; segundo, ¿cuáles son las razones que explican el deterioro de la producción habitacional?; y tercero, ¿qué aspectos debería incluir una política permanente de mejoramiento y mantención del parque habitacional?.

En primer lugar, para poder saber si hay déficit o no hay que tener definido primero un estándar, y dependiendo de eso uno sabrá si hay déficit o no.

En términos simples, hay un déficit de cantidad. No voy a entrar en ese detalle pero las cifras oficiales que se han calculado en el Ministerio son de 543 mil viviendas que faltan en el país. Pero también hay déficit de calidad. En cuanto al déficit de calidad podemos hablar de problemas en relación al barrio, de localización, problemas de concentración de pobreza, problemas de equipamiento, etc. No voy a hablar de eso porque es un tema bastante largo y requeriría probablemente hasta un seminario especial, pero también hemos tenido algunos problemas de calidad de las viviendas propiamente tal.

¿Por qué ha ocurrido eso? En primer lugar porque se llegó a una situación de riesgo, donde un alto déficit habitacional obligó a tener una producción con una cantidad importante de viviendas. Ese incremento de la producción llevó las cosas a un nivel de riesgo. Por otra parte si se trabaja con estándares mínimos también uno lleva las cosas a un nivel de riesgo. Si a eso uno le suma la precaria situación económica de los nuevos propietarios que probablemente no tienen capacidad para mantener su vivienda - además de que en general en el país hay una escasa cultura de mantención no sólo en los sectores más pobres -, se empiezan a producir problemas. Lo que en una familia con más recursos simplemente se arregla llamando a un gasfiter para que ponga un sello de silicona, en sectores más pobres esto puede convertirse en un drama. Si no existe una cultura de mantención y no existe capacidad económica estamos también frente a un problema.

Quiero hacer un paréntesis en esto. Con todos los problemas de construcción que ha habido siempre se ha dicho, y se ha dicho formalmente en la prensa, que esto es lo que nos mandaron construir. Yo creo, y lo digo especialmente en la Facultad de Arquitectura, que los arquitectos también tenemos una responsabilidad en esto y no somos simplemente niños que digamos "nos mandaron a construir esto y lo hacemos". Hay un límite en la calidad, hay un límite en lo que uno diseña, hay un límite a las especificaciones, que si alguien le pidiera rebajarlo hay un momento en que uno tiene que decir hasta aquí llega, y por lo tanto es un tema que dejo planteado ¿Cuál es la responsabilidad de nosotros los profesionales frente también a las cosas que diseñamos?.

Bueno, ¿qué cosas se han hecho al plantear una nueva política habitacional?.

Por un lado los SERVIU prácticamente han dejado de construir viviendas. En el programa del próximo año, de las 105 mil operaciones de subsidio y vivienda que se consideran, alrededor de un poco menos de 800 viviendas se construirían directamente por los SERVIU. Por otra parte, también los SERVIU han dejado de otorgar créditos hipotecarios. ¿Qué significa esto? Que hemos ido traspasando la responsabilidad y más bien la capacidad de decisión de los proyectos que se desarrollan a los mismos beneficiarios, dotándolos sí de una asistencia técnica necesaria para que las cosas se hagan adecuadamente.

¿Qué hemos hecho frente a las situaciones detectadas que tienen que ver con la calidad? Por una parte, se hizo un diagnóstico en terreno; por otra, hemos hecho un importante mejoramiento de estándares que se hizo tanto cuando los SERVIU diseñaban las viviendas como ahora para los proyectos privados. También hemos desarrollado importantes acciones de reparación, y porque no decirlo, también hemos desarrollado, cuando ha correspondido hacerlo, acciones legales cuando ha habido problemas con las empresas constructoras.

¿Qué otras cosas se han hecho que es importante tener presente? Ha habido acciones en el ámbito legislativo que permitan mejorar y asegurar la calidad de las viviendas. El año 96 se promulgó la Ley de Calidad en la Construcción, que es una modificación a la Ley General de Urbanismo y Construcciones que estableció entre otras cosas quién es el responsable de la calidad de las viviendas. Se dijo que el primer vendedor es responsable frente a un comprador. Lo que ocurría antes es que las personas tenían que ir del vendedor a la empresa constructora o al arquitecto o al constructor, etc. y había ahí una situación un poquito caótica. Se establecieron responsabilidades civiles. También hay distintas consideraciones en la Ley de Copropiedad Inmobiliaria que estableció responsabilidades frente al tema y estableció una responsabilidad al sector público que nos obliga a tener políticas que resguarden la calidad de todos los programas que tienen algún tipo de subsidio. Después - no quiero aburrirlos con temas legales -, se modificó también la Ley General en cuanto a la obligatoriedad de revisar en ciertos casos cálculos estructurales de los edificios. Esto fue porque había una crítica en general de algunos ingenieros calculistas que sostenían que se había llegado a un nivel de enorme riesgo frente al cálculo de las edificaciones.

¿Qué otras cosas se hicieron también en materia de política habitacional? Como decía, se hicieron mejoras al estándar de las viviendas básicas, o sea se mejoró el estándar mínimo del tema. Se incorporaron otros elementos que tienen que ver con el estándar, como por ejemplo temas que tienen que ver con reglamentación térmica. Se cambió la reglamentación térmica para el tema de cubiertas y está apunto de promulgarse una modificación de la reglamentación térmica en cuanto al resto de los envolventes de los edificios. Se incorporó también una reglamentación que tiene que ver con el estándar acústico de las edificaciones. También hicimos otras cosas, hicimos algunas acciones destinadas a mejorar el control de calidad de lo que se hace, se puso en marcha hace ya varios años un manual de inspección técnica de obras, se modernizaron los decretos de contratación de obras a través de los SERVIU, se estableció -y esto fue una cosa bastante nueva en el momento que se hizo- un programa de asistencia técnica tanto a los proyectos del Programa de Vivienda Progresiva y Rural y, actualmente, al nuevo proyecto que llamamos el Fondo Concursable.

Por otra parte mantenemos un proceso permanente de actualización de las normas chilenas en un convenio con el Instituto Nacional de Normalización, con el Instituto de la Construcción y otros. Se han hecho otras cosas también. Todo esto es como la cosa subterránea, que no se ve pero que tiene efecto importante en la calidad

Expone: Sr. Jaime Silva A. - Ministerio de Vivienda y Urbanismo

de la construcción. Se mejoró y se estableció un reglamento para los laboratorios oficiales de control de calidad, también se publicaron los resultados de un estudio de patologías de la construcción donde es importante saber qué problemas tenían, dónde estaban fallando las cosas, qué cosas faltaban, qué cosas había que mejorar. Se creó un registro nacional de revisores de cálculo estructural y se creó también un registro de constructores de vivienda privada. ¿Qué sentido tienen estos registros? En el fondo los registros son primero calificar y que las personas se inscriban y saber si tienen la calificación profesional adecuada, pero por otra parte también la historia de lo que ha ocurrido, de lo que han hecho, cuál ha sido su comportamiento profesional.

Por último creo que hay algo que me parece importante comentar también y se refiere a que hemos generado algunos programas de mejoramiento de las viviendas. Tenemos un programa que está vigente y que tiene como objeto incentivar a las personas a mejorar su vivienda. Es un programa que otorga un subsidio a quienes quieran mejorar su vivienda con el objeto de que la vivienda tenga también un valor patrimonial en el sentido de que tenga un valor económico y ojalá también las personas se incentiven a poder tomar un crédito y mejorar sus viviendas. El sistema puede operar sin el crédito, tiene un monto relativamente pequeño del orden de 37 UF por vivienda, pero es un programa que está teniendo mucha demanda ya que las personas se han interesado por darle valor a un bien que, como se decía aquí, tiene poco valor en el mercado. También existe un Subsidio de Rehabilitación Patrimonial que tiene por objeto mantener la vigencia de edificios que tengan un cierto valor en ese sentido. Existe un Programa de Asistencia Financiera a los condominios sociales que permite también corregir carencias que existían en los condominios sociales. Existe un Programa de Mejoramiento de la Vivienda Familiar y su Entorno y estamos preparando, y está prácticamente a punto ya de promulgarse, un programa también de mejoramiento para las viviendas SERVIU. Hemos querido salir un poco de la discusión en cuanto a decir "mire esto es culpa del diseño", "esto es culpa de la construcción o es culpa de que ustedes no lo mantuvieron", simplemente reconocemos un hecho de que hay viviendas que hoy día son deficitarias y estamos generando un programa para poder mantenerlas y poder volverlas a tener en un estándar adecuado.

Por último, hay algunas cosas que me hubiera gustado comentar que no están allí. Yo comparto la idea de que ha llegado el momento en que el país está en condiciones de poder tener un programa de ampliaciones de viviendas. Por ahí se ha hablado del tercer dormitorio, pero parece bastante lógico que pudiéramos tener un programa que mejore lo que se ha hecho hasta el momento. Creo también que hay un tema que tiene que ver con los barrios y con la segregación social, que es un tema tremendamente difícil de corregir y que tiene que ver con una política de suelo, es un tema que tiene que ver con muchas cosas que requiere muchos consensos en el país para poder corregirlos, pero una de las herramientas que son interesantes es mejorar la posibilidad de movilidad habitacional, la posibilidad de que las personas puedan vender su vivienda cuando han mejorado su situación y adquirir una vivienda de mejor valor o más bien, de mejor localización en el mercado. Y hay otro tema que me parece muy importante y que hay que dejarlo sobre la mesa, que es este tema que les decía al principio del déficit habitacional. Nosotros siempre tenemos el dilema en cuanto al estándar de las soluciones y la cantidad de soluciones que hay que dar, pero cuando faltan 540 mil viviendas en el país no podemos dejar de lado el tema de la cantidad y por lo tanto siempre nos vamos a tener que mover manteniendo por lo menos esa cantidad y mejorando la calidad. ¿Cómo se puede hacer eso? Precisamente con el crecimiento económico del país, que nos permite ir teniendo un poco más de recursos cada vez para poder resolverlos. Sólo un dato. Si nosotros mantuviéramos los presupuestos que tenemos ahora nos demoraríamos entre 20 y

25 años para resolver el déficit habitacional que existe hoy día y eso es un plazo largo en una país que está hablando de modernidad y que está hablando de desarrollo.

Por último, para terminar. ¿Cómo se hace una política de vivienda? Porque uno a veces tiene u otros tienen muy buenas ideas pero ¿cómo se hace?. Por supuesto que en primer lugar se discute, se llega a acuerdo a veces al interior del Ministerio, se consulta, se discute con otras personas, pero esas cosas requieren también un presupuesto y eso significa que vamos a golpear las puertas del Ministerio de Hacienda que normalmente es bastante duro. Yo creo que es justo que sea duro porque una de las cosas que nos enorgullece en este país es decir "mire, las finanzas están claras", "es un país responsable", "es un país que no es populista", por lo tanto no es tan fácil llegar y decir "mire vamos a modificar los presupuestos, vamos a aumentarlos un 30%, vamos a subir los subsidios", requiere una responsabilidad social y una responsabilidad de política. Y por último también hay muchos casos que requieren legislación y cuando uno va al tema legislativo tiene que tener mayorías políticas, o consenso mas bien, en el país que permitan hacer esos cambios. Si ustedes han visto lo que ha costado discutir una nueva Ley General de Urbanismo y Construcciones se dan cuenta que no es fácil llegar y cambiar algo que requiere una modificación legal si no hay consenso en el país, y no tanto consenso desde el punto de vista de los grupos políticos, sino que consenso en cuanto a que la necesidad existe.

Termino con esto. Si uno ve las estadísticas, hace 10 o 15 años atrás o más bien las preocupaciones de la gente aparecían salud, vivienda, educación, seguridad. Hoy día la vivienda no aparece en las preocupaciones. Ayer o anteayer salía una lista en el diario de 12 o 15 problemas y vivienda casi ni siquiera aparecía. Eso por un lado es bueno como país, pero es malo desde el punto de vista de la solución de los problemas habitacionales porque mientras no haya un consenso como hubo con salud, como hubo con educación, las prioridades para destinar recursos tanto públicos como eventualmente privados van a estar en otro lado. Mientras eso no exista es probable que no se aumente muy fuertemente el ritmo de construcciones que tenemos hoy día en el país.

Muchas Gracias.

PANEL 1: Mejoramiento Urbano Habitacional

Modera: Sr. Carlos Lange V.

EXPONE: SRA. JUANITA SILVA M.

*Agrupación Nacional de Derechos
Habitacionales (ANDHA)*

Nosotros representamos a la Agrupación Nacional de Derechos Habitacionales, somos la llamada ANDHA CHILE, que a favor de los pobladores ha estado dando una gran lucha para que se haga justicia en este país de una vez por todas, donde la gente subsiste con el sueldo mínimo y pagan unos dividendos que sobrepasan las 2 o 3 UF. Hoy día la política habitacional ha cambiado, ya no se construyen más viviendas sociales y se está construyendo con la banca privada, lo que demanda un negocio para los bancos y el pobre sigue siendo más pobre. Nosotros hemos evocado la lucha para hacer justicia social en este país, porque 267 mil deudores habitacionales estaban sumergidos por la demanda de remates, no tenían otra opción que rematarles su vivienda por no poder pagar su dividendo, formamos una mesa de trabajo, fuimos iniciando huelgas de hambre, fuimos tomándonos pasarelas, fuimos colgándonos de andamios y así avanzamos en nuestra lucha por conseguir que se les condonara la deuda a 140 mil deudores hoy día en Chile. Nos faltan 120 mil más pero nuestras manos no las vamos a bajar.

Creemos que es necesario ir avanzando y seguir trabajando para que la gente más necesitada, la más pobre de este país, tenga la posibilidad de vivir tranquilamente en su casa y formar un hogar como corresponde. Tenemos el problema de los allegados. Hoy día venimos recién de una toma de terreno que se está llevando a cabo en La Pintana, donde el municipio junto con el Ministerio de Vivienda se comprometieron a construir viviendas hace dos años y hasta el día de hoy no se ha cumplido con esa palabra.

Tenemos problemas graves dentro de las comunas. Nosotros estamos abocados como asociación, como agrupación, a tratar de solucionar y mejorar la calidad de vida de los pobladores. ¿De qué forma lo haremos? Nuestra organización se enfoca a la lucha diaria, a la organización y a la perseverancia. Si tenemos que salir todos los días a la calle todos los días vamos a salir para que se pueda escuchar la voz del pueblo, nosotros no estamos dispuestos a tranzar con ningún político de este país para que se haga acallar la voz del pueblo, seguiremos impulsando las marchas, seguiremos impulsando las peleas en las calles para poder conseguir una vivienda digna, una vida digna para los pobladores. Queremos y creemos que es justo que un poblador, que es un ciudadano de este país tiene todo el derecho de tener una vivienda digna, un trabajo digno, un salario digno, una salud digna y una educación para sus hijos porque nuestros hijos también tienen derecho a poder estudiar en la Universidad, pero no tenemos los recursos para poder hacerlo por lo tanto vamos a seguir empobreciéndonos cada día.

Hoy día tener un cuarto medio es un castigo porque la ficha CAS así lo ha demostrado, por tener cuarto medio dejas de ser pobre pero si no tienes trabajo te quedas igual con los brazos cruzados, así que la política habitacional tiene que cambiar y tiene que cambiar el concepto de cómo se entrega hoy día la vivienda. Tenemos en nuestra agrupación hoy día agrupada a la gente que está con problemas bancarios, los deudores bancarios son viviendas SERVIU sociales que se entregaron los créditos al banco, el Ministerio decía que la gente pobre no pagaba porque era una cuenta estatal entonces no encontró mejor forma para asustarlos y que pagaran, los pasó al banco, la gente hoy día tiene un sueldo mínimo y pagan dividendos de sobre 70 mil pesos.

¿Cómo sobrevive la población? Hace cosas increíbles, las ferias en nuestras poblaciones ya no son ferias, son ferias de cachureos porque la gente no tiene como vivir como subsistir y por eso se hay mucha delincuencia juvenil, hay de todo, pero nadie, nadie hace oído de las cosas que pasan dentro de las poblaciones. Yo quiero hacer un llamado hoy día a todos los que están acá a solidarizar con todos los pobladores que hoy en día están sujetos a remate de su vivienda, con la gente que no tiene donde vivir y con la gente que se encuentra en problemas habitacionales graves, porque la gente y quiero dejarlo súper claro no es sinvergüenza, la gente no tiene para poder pagar hoy en día un dividendo, y no es porque no quiera, es porque la clase no se lo permite, porque con un trabajo precario y con un sueldo miserable no se puede vivir en este país.

Muchas gracias.

PANEL 1: Mejoramiento Urbano Habitacional

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sr. Ricardo Tapia Z.

Toda propuesta de mejoramiento urbano implica mayor inversión ¿Es necesario entonces aumentar el monto del subsidio o se trata de otorgar un subsidio complementario u oculto?

Nosotros creemos que, con la salvaguarda del caso que ha expuesto aquí la dirigente, los pobladores con sus salarios no pueden endeudarse. De hecho el endeudamiento en parte es producto de los salarios bajos. Insisto que este es un problema complejo y habría que hacer un estudio eficiente respecto de cómo abordamos el financiamiento. Ya lo dijo Jaime Silva, y es un hecho cierto, que el Ministerio ha asumido el problema del Mejoramiento y está con este programa, estando en ciernes un nuevo programa donde se incluye un subsidio, por lo tanto hay un financiamiento de parte del Estado. Pero pensamos que habría que probar un poco más todavía en la banca privada, hablamos de los bancos que otorgan financiamiento, bancos que trabajan con microcréditos donde las mismas personas son avales entre ellos. Creemos que esa faceta no está aún explorada y habría que encontrar consenso en la variable financiamiento para aquellos acuerdos y propuestas que pueden provenir en materia de financiamiento no solamente de parte del Estado sino que también de los agentes financieristas, donde además de los bancos es probable también que hayan otros agentes interesados en financiar. Ahora, es claro aquí que dentro de un criterio de equidad social y de focalización de los programas habría que distinguir lo que entendemos por mejoramiento, qué habitantes pueden ser sujeto de un crédito y quiénes no, por las razones justamente de la capacidad de ingresos. En la medida que el ingreso familiar es insuficiente no va a haber capacidad de ahorro y por lo tanto al no haberla no va a haber capacidad de pago para un financiamiento externo. Por lo tanto habría que mejorar los instrumentos de focalización de modo tal que permitieran distinguir si es que para los de más escasos recursos hay un subsidio y un financiamiento sin pago. Trabajando en la escala de ingresos habría que ir distinguiendo quienes pueden ser sujeto de otro tipo de financiamiento, sea de la banca privada u otra alternativa.

En relación a la participación de todos los actores con la problemática de vivienda y específicamente los habitantes ¿Qué sucede en su condición de exclusión social relacionada con la participación social de ellos? Es decir ¿pueden participar en su barrio con los vecinos y en sus redes sociales territoriales para mejorar la convivencia de manera activa para la exclusión que sufren?

Yo creo que está pendiente todavía en Chile lo que entendemos por participación. Cuando la dirigente acá viene diciendo "nos hemos tomado un terreno en La Pintana", ahí hay una participación de hecho, empezada por la gente, hay una demanda expresa que se constituye en una toma. Nosotros creemos que falta ahora, sin desmerecer y reconociendo lo que se ha hecho, en lo que es la política habitacional falta el factor que llamamos de expectativas, es decir, cuáles son las expectativas de la gente. Hemos funcionado bien en lo que es la demanda y en lo que es la oferta, pero no ha sido considerada la expectativa, y expectativa de la gente implica participación.

En parte, la participación está considerada en el Programa de Fondos Concursables, cuando hay una entidad organizadora que toma el grupo desde un comienzo, pero creemos que habría que seguir avanzando en lo que es una mayor

participación y en cómo aquella se concretiza, reconociendo también que hay un actor fundamental que ha sido también importante en los "éxitos" cuantitativos de política habitacional que es el sector privado. Entonces ¿cómo compatibilizamos participación y expectativas del habitante con la participación de los otros actores tradicionales, en este caso el sector privado y el Estado?. Creemos que eso aún está en ciernes y sin duda la escala en la cuál esta participación pueda ser muy eficiente puede ser en el nivel de los gobiernos locales. O sea, a nuestro juicio los gobiernos municipales son el actor fundamental para desarrollar nuevos mecanismos de participación en lo que es el hábitat.

¿Cómo se entiende tener que efectuar un mejoramiento del parque habitacional sobre propiedad privada? Ya que la política habitacional está orientada a ser propietarios ¿no será que hay que evaluar este concepto?

Bueno, cuando hace ya muchos años partió el Programa de Vivienda Progresiva Primera Etapa, a su entrega ellos, los habitantes, ya eran propietarios privados y sobre este subsidio de vivienda progresiva se instaló una segunda etapa, por lo tanto hubo un segundo subsidio sobre los privados. El Programa de Mejoramiento de Barrios que sanea campamentos y otorga una conexión de agua alcantarillado y 6 metros cuadrados que es el baño y la cocina no es suficiente, y posteriormente se puede postular a una segunda etapa de Vivienda Progresiva o a Fondo Concursable. Es decir, ya hace rato que la política habitacional está entregando más de subsidio a "privados", por lo tanto eso puede seguir mejorando porque estamos hablando aquí de privados con "poca o nula capacidad de endeudamiento", es decir, la gente es propietaria pero eso no es suficiente para resolver la vivienda en cuanto satisfactor.

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sr. Mario Grandón C.

Antes de contestar las preguntas un pequeño comentario. En la exposición que hice respecto de las ampliaciones aparte de mostrar un tema específico como las ampliaciones y del hacinamiento en este país, también se busca tratar de mostrar a ustedes el tema de la lectura y el conocimiento real que tenemos de la necesidad habitacional en el país. Tenemos un Censo estupendo, pero creo que no tenemos la elaboración y la extracción de datos suficientes en vivienda para poder leer lo que está pasando en nuestra sociedad. A veces tenemos que esperar a las señoras Juanitas o las tomas u otro tipo de temas, del terremoto, las inundaciones, etc, para que nos aparezcan los problemas a la vista. Yo creo que un país moderno o que quiere ser moderno no puede seguir de esa manera. Tiene que usar los elementos que hoy día existen para hacer esa lectura correcta, para que los programas sean bien diseñados, para que las políticas sean bien diseñadas y para que lleguemos efectivamente a solucionar los problemas de las personas.

En segundo lugar las consultas. Las primeras dos son referidas a la normativa de las ampliaciones:

¿Es posible con la normativa actual hacer las ampliaciones?

Claro que sí, o sea hoy en día la normativa permite perfectamente el tema. La normativa técnico constructiva me refiero, pero a su vez, y tal como lo expresé en la exposición, aquí hay un tema que probablemente no requiera de gran subsidio a las ampliaciones, requiere de generar los mecanismos para que efectivamente esto funcione, generar los acuerdos, los nexos que tienen que hacerse con la banca, con las constructoras, las PYMES, los organizadores, las ONGs para que esto funcione. Por lo tanto más que hablar de normativa lo que hay que hacer aquí es ponerse a trabajar

en el tema y generar los mecanismos, los nexos y las redes que permitan hacer esto porque efectivamente tal como lo indican las cifras, la necesidad que hay ahí oculta es enorme. Si además pensamos que esto es en las zonas pericentrales y hablamos por ejemplo de movilidad, difícilmente se va a producir movilidad de esa gente si el bien, o sea la vivienda que tienen, posee un valor cercano a cero, no por el tema material como insisto, si no que la vivienda ya está estigmatizada por el tema social, la droga, etc. Por lo tanto, si hoy en día intervenimos desde el punto de vista de la ampliación y el impacto sobre lo social también va a tener un impacto de mercado y esa vivienda probablemente va a ser llevada a bien de mercado y va a ser comercializada, y esa gente va a obtener el justo precio por la vivienda y no va a ser expulsada, y efectivamente allí vamos a producir una movilidad de la gente en términos reales.

El tema de las ampliaciones en los Fondos Concursables. ¿Cuántos hay de estos fondos que son en realidad ampliaciones de papel que están en el diseño?

Efectivamente toqué el tema de los Fondos Concursables por eso, creo que es nuestra responsabilidad de que estas ampliaciones proyectadas y pagadas, porque aquí en el fondo concursable queda pagado el permiso de edificación hasta los 50 metros cuadrados, efectivamente se conviertan después en realidad y eso es parte del seguimiento que tenemos que hacer, insisto que no sólo el Ministerio de Vivienda sino que el resto de los actores.

Por último hay una consulta respecto del tema de las familias que viven hacinadas y que por distintos motivos no pueden separarse de su familia y dependen de ella.

Bueno efectivamente la ampliación recoge eso, o sea, la idea cuando estamos hablando de la ampliación es para recoger a la familia nuclear extensa, justamente para recoger la realidad de la familia actual en que tiene el nieto de la niña que ha tenido su hijo y de los abuelos, no expulsamos ni a uno ni a otro, efectivamente la idea es acogerlos en esta vivienda que va cambiando en el tiempo y que tiene que adaptarse a la realidad de la familia chilena, por lo tanto eso parte también de la preocupación de este tipo de proyectos.

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sr. Jaime Silva A.

En primer lugar hay dos preguntas referidas al problema de El Volcán. Hay una pregunta que me sorprende, de alguien me pregunta en que país vivo yo. Si alguien que está aquí no sabe que un funcionario público tiene que vivir en el país en el que está, estamos mal. Ahora, los temas concretos del Conjunto de El Volcán reclaman que no los toqué, pero bueno, si hubiera tocado cada uno de los problemas que tenemos en cada una de las regiones esta cosa hubiera dado para un seminario muy distinto y por lo tanto creo que no es un tema que corresponda tratar aquí. Obviamente ahí había un problema, ha habido tres posibilidades de soluciones, ha habido bastantes conflictos en eso, pero creo que no es tema que convenga entrar aquí por respeto a toda la audiencia. Si empezáramos a analizar los casos particulares de cada uno, digamos de los proyectos de cada una de las regiones, podríamos estar mucho tiempo. Pero ahí había un conflicto que se ha resuelto en gran parte, no totalmente, pero es un conflicto que sigue vigente.

Después me preguntan:

A su juicio ¿Qué mecanismos, instituciones y qué actores deben hacer una política habitacional justa?

Lo que yo les puedo decir es que cuando se revisó a partir del año 90 la política habitacional la construimos junto con la mayor parte de los dirigentes poblacionales de distintos sectores políticos que existían en ese momento. Hoy día no es tan claro que haya representatividades tan amplias como en ese momento, pero si nos parece que cualquier política de cualquier cosa hay que construirla con los actores, no sólo con los posibles beneficiarios sino que también con los constructores, con los profesionales, con las universidades. Es lo que normalmente se tiende a hacer.

Respecto del déficit que falta por abordar ¿cómo se pretende atender a la población sin solución habitacional que no es tan pobre como para postular a una vivienda sin deuda y tampoco cuenta con recursos para ser sujeto de crédito?

Sobre estas distintas posturas yo creo que es cierto que hay un pequeño grupo de la población que no es muy numeroso y que queda en esa situación. Hasta el momento se ha resuelto básicamente con los programas o según el caso de subsidio rural o de vivienda progresiva. Hay quienes sostienen, como Rogelio González que está aquí, que el problema no existe, que es un tema simplemente de dar ciertas seguridades a la banca para que sus créditos se puedan dar. Yo creo que es un tema que para ser franco está pendiente de su análisis y requiere de un tratamiento, no creo que todos los que estén en esta situación hayan resuelto su problema.

¿Alguna vez la división de política habitacional se dedicará a diseñar, planificar y proponer políticas habitacionales de calidad y no una serie de programas de parche o algo sustancial para la calidad de vida?

Yo diría que precisamente trabajamos en programas de parche, en qué sentido, para parchar las carencias que doña Juana Silva, que no es prima mía pero igual sería un honor que lo fuera, está planteando. Los programas están destinados a resolver carencias, a resolver las cosas que hay y felizmente hoy día la división de política habitacional no hace diseños como lo hizo en su momento porque la política está absolutamente descentralizada y se ha ido transfiriendo la decisión y se ha ido tratando de que las personas que requieren una solución habitacional se empoderen de su situación. Por lo tanto, lo que ocurría en los años 60 con los colectivos 1020 o la vivienda 136 o lo que había ahí en que había un diseño nacional, hace mucho tiempo que ya no existe, incluso los SERVIU ya prácticamente no están diseñando viviendas porque se permite que las personas tiendan a elegir su solución y puedan elegirla mucho más adecuadamente a sus necesidades. Digamos que lo que uno podría hacer desde Santiago, o sea, por mi parte ojalá no volvamos desde Santiago a diseñar lo que hay que hacer para todo el país.

Para vender con estándares más apropiados para los dos primeros quintiles ¿Cree factible que en la próxima política habitacional se concentren los recursos de subsidios en este sector? Al resto de la demanda se atendería con más acceso al mercado financiero.

Primero, yo creo que una política habitacional de un gobierno tiene que preocuparse de toda la población, desde los más pobres a lo más ricos. Por supuesto en el caso de los más ricos no va a haber subsidio, pero puede haber problemas de planificación urbana, puede haber problemas de sistemas de financiamiento, puede haber otro tipo de problema y por supuesto para los más pobres se requiere un subsidio. Actualmente el programa habitacional contempla más o menos 50.000 soluciones de programas sin deuda y 50.000 soluciones que van orientadas a una clase media baja por decir así que son programas que tienen subsidio o que requieren de un crédito, pero del punto de vista de la cantidad de recursos estamos destinando

más o menos el 70% hacia los más pobres y el 30% a los otros programas. Por lo tanto cuando se dice que no hacemos nada por los más pobres creo que es un poco injusto, si estamos hablando de un presupuesto de más o menos 18 millones de UF al año es una enorme cantidad de recursos que el país destina - no sólo el gobierno -, que el país destina para resolver eso. Si uno piensa que una vivienda sin deuda es del orden de unos 5 millones de pesos que se le regala a la persona para tener una solución, es una cifra que cuando uno la comenta en otros países no la creen, no estoy diciendo que hagamos todo fantástico porque este es un esfuerzo nacional no sólo un esfuerzo del gobierno, pero cuando se produce ese tipo de solidaridad nacional en que con los impuestos que todos pagamos, unos más y otros menos, otros que deberían pagar no pagan, pero en fin, ése es otro tema, se está produciendo digamos, un efecto importante o sea tener un programa de 105.000 subsidios al año es un programa importante que se puede mejorar, por supuesto, todo se puede mejorar.

Es necesario simplificar la red conformada por los distintos actores involucrados en los procesos para la obtención de la vivienda. En el caso de programas de mejoramiento de la vivienda se hace notorio la preparación de proyectos de dicho programa donde obliga a operar con ambas líneas de vivienda y entorno, justificando así sus costos de preparación. Lo actual no estaría desvirtuando el sentido particular de cada necesidad: mejoramiento de vivienda o de su entorno, éste sentido podría potenciarse al separarlos.

Lo que pasa es que el Programa de Mejoramiento de la Vivienda y su Entorno tiene dos componentes: una parte para mejorar el entorno y otra parte para mejorar la propia vivienda. Si bien es cierto, como todas las cosas, esto se puede revisar, la intención que hay en eso es que no sea una solución solamente individualista, es decir, yo arreglo mi casa y punto. La idea es ir generando a la medida de ese programa, que es un programa con recursos bastantes modestos, ir generando una idea de barrio y por eso hemos dicho "partamos por mejorar el entorno", que puede ser mejorar las fachadas de las casas o mejorar las rejas de los condominios, mejorar a lo mejor la iluminación. Es decir: "señor, no sólo se preocupe de su casa sino que también tengamos algún sentido de comunidad y partamos por ahí". Eso tiene alguna complicación porque la gente siempre tiende a resolver sus propios problemas, pero nos parece que todavía es un programa que es muy joven, recién empezó como programa piloto el año pasado y para poder hacerle cambios hay que estar evaluándolo permanentemente y ver lo que va a ocurrir. Tenemos hoy día una demanda que está creciendo fuertemente, si viera las cifras nuestro amigo del Ministerio de Hacienda se empezarían a asustar, pero estamos con una demanda creciente en ese programa.

¿Existe un diagnóstico sectorial respecto de la eficacia de la ampliación del decreto 40 respecto de la compraventa de viviendas usadas?

El tema que nos interesa muchísimo es el de las operaciones de viviendas usadas que es lo que algunos llaman la movilidad habitacional, hoy día es neutro desde el punto de vista de los subsidios, no tiene ni facilidades, ni mayores ni menores subsidios. Es difícil de operar porque son normalmente dos operaciones: alguien tiene que vender una vivienda y alguien tiene que comprar otra vivienda y alguien tiene que comprar esa vivienda. Es un programa que está creciendo, yo creo que debiéramos fomentarlo más porque es una de las buenas maneras primero, para que las personas mejoren sus viviendas, segundo, porque permitiría a lo mejor empezar a dedicarse a la construcción de nuevas viviendas, a unas viviendas de mejor calidad que las que hoy día se hacen, y porque además resuelve de forma bastante adecuada los temas de segregación urbana y de movilidad habitacional. O sea, en

vez de ir a la periferia las personas pueden comprar algo en el interior de la ciudad. Es un programa difícil, requiere de bastante trabajo. En Santiago hay prácticamente dos operadores principales no más, estamos impulsando la posibilidad de que hayan también operadores en las otras grandes ciudades, pero como digo, nos interesa el programa, creo que es importante pero es de difícil operación.

Dentro del programa de mejoramiento urbano habitacional ¿Dónde aparece la participación ciudadana?

Yo creo que hoy día con los cambios que hemos hecho en la política habitacional en los programas sin deuda, especialmente el de los Fondos Concursables, hay una enorme participación de la gente, las personas pueden decidir si quieren cuál es su entidad organizadora, ellas van a poder elegir después cuál es su prestador de asistencia técnica, ellos pueden opinar y de hecho hacen eso, si los proyectos que les hacen son adecuados o no les gusta. ¿Cuál es el problema que surge? Que uno no puede llegar y traspasar lo que se ha hecho por años a través de los SERVIU, con un equipo importante de profesionales, simplemente decirle a la gente "mire, ahora lo hacen ustedes". Por eso hay un programa de acompañamiento de asistencia técnica que les permite resolver todos los problemas técnicos, pero ha habido una enorme apuesta por transferir el poder a los involucrados, no a las organizaciones ni a las ONGs que opinan sobre los temas, sino que a las personas que tienen que ver con los temas y esas personas tienen, como digo, una capacidad enorme de poder decidir.

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sra. Juanita Silva M.

Bueno, yo discrepo un poquito sobre lo que plantea don Jaime con respecto a la vivienda y la mala calidad de la vivienda, porque aquí se han gastado millones de pesos en unas reparaciones que como parche no han solucionado el problema real de la gente. Tenemos casos específicos, como él dice, que no se pueden tocar acá, pero tenemos. Esto es a nivel nacional, y no se trata solamente de una población, tenemos varias poblaciones dentro de todas las regiones de nuestro país donde se construyeron pésimas viviendas, donde los suelos se están hundiendo, donde hay filtraciones, donde por las paredes se ve para el otro lado, donde se escuchan todos los ruidos y hay un hacinamiento de personas que es horrible, increíble. O sea la delincuencia hace uso de todo lo que es público, la gente tiene que enrejarse, tiene que vivir encerrada para poder subsistir porque los delincuentes hacen uso de todo lo que es la parte pública de la gente, como por ejemplo en el Valle Yuta. Y en el caso de El Volcán tenemos gente que le han reparado su vivienda más de tres veces y son millones que se han gastado y se han invertido en poder reparar viviendas que no tienen solución porque aunque la reparen 5, 8, 10 veces son viviendas que deberían haber sido desechadas y haber construido una población nueva. Se hizo el planteamiento, se llevó al Ministerio y como solución no han hecho nada, lo único que han hecho ahora es darle solución a algunos pobladores que decidieron dejar su vivienda para comprar otra, pero esas mismas viviendas hoy día van a volver a ser reparadas y se las van a entregar a otras familias por intermedio del Fondo Solidario o Fondo Concursable o Vivienda Dinámica Sin Deuda que son un ahorro de 10 UF. Ésa no es la solución, si vamos a dar una solución demos una solución real para la gente porque en 5 o en 4 años más las mismas personas que se van a ir a esas viviendas van a estar con el mismo problema, por lo tanto, no es la solución.

¿Cómo crees tú que se deberían otorgar las viviendas y cual es tu propuesta?

La propuesta de nosotros es súper clara, nosotros creemos que en Chile debería construirse una vivienda digna para los más pobres que sobrepase los 50 metros

cuadrados, porque las personas y las familias viven hacinadas en 36 metros de construcción que hoy día construyen las Viviendas Dinámicas sin Deuda y los Fondos Solidarios. Creemos que es posible que se haga porque los terrenos están, la plata está y falta la voluntad política de poder hacerlo.

Nosotros creemos que el otorgamiento de la vivienda y la cobranza de los dividendos debería ser que al poblador no se le cobre más allá del 10% del ingreso mensual que pueda tener cada familia, porque cobrando el 10% del ingreso mensual una familia es factible que pueda pagar un dividendo, pero si le cobran 60 o 70 mil pesos y sobrevive con 120 mil pesos ¿qué hace con el resto del mes? ¿y con qué come? Ésa es la realidad de Chile.

¿El problema habitacional puede ser resuelto exclusivamente en las políticas habitacionales actuales? ¿Qué modificaciones sugieren?

El problema puede ser resuelto hoy día si hay la voluntad política de poder hacerlo, si se buscan los mecanismos suficientes para poder... no sé, crear una nueva política habitacional donde los créditos que se le otorgan hoy día a los pobres no sean tan fructíferos para la banca privada, porque por ejemplo, nos hemos encontrado en las poblaciones donde hay vecinos que postularon a una vivienda social que se entrega por el SERVIU y esas personas al momento de postular a la vivienda todos creían que iban a tener una vivienda social por intermedio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y se encontraron que de la noche a la mañana están sujetos a un crédito bancario. ¿Cómo llegaron a endeudarse con el banco? El Ministerio, o el SERVIU en este caso les pide "...señora mire usted, está ahora aquí en su casa. Si no tiene un sueldo que nosotros exigimos para que usted pueda obtener su vivienda se queda sin casa". La gente desesperada no haya que hacer, por lo tanto le dicen "¿sabe? que vaya a la notaría y hágase inmediatamente una declaración jurada que diga que usted sobrepasa los 250 mil pesos". ¿Qué hace un poblador? Entre quedarse viviendo hacinado, allegado o viviendo en un campamento va de buena fe, falta a la verdad, porque no es mentir es faltar a la verdad, y se encalilla con el banco y hoy día pasa lo que está pasando en todas las poblaciones, la gente no tiene como poder asumir un dividendo de 60 o 70 mil pesos y vivir con 30 mil pesos más restante es imposible.

Es lo mismo que ocurrió con los deudores SERVIU. Ciertamente se les otorgó el crédito hipotecario por intermedio del Ministerio de Vivienda y Urbanismo y también se les obligó a declarar una renta que no tenían y debido a esa renta se les cobró un dividendo que sobrepasaba las 2 UF y 3 UF. Entonces nosotros proponemos y decimos claramente que todo poblador que no esté sujeto a un crédito bancario se les entregue por intermedio de un Fondo Solidario o un Fondo Concursable una vivienda con 50 metros cuadrados ampliable. Veremos cómo se puede avanzar en eso, y el resto tiene que asumirlo el gobierno, si como ciudadanos tenemos derechos de tener nuestra vivienda. La demás gente que esté sujeta a crédito que se les cobre, pero que se les cobre la deuda y no todos los intereses que se le aplican porque la gente termina 4, 5 veces, 6 veces pagando una casa, y no solamente pasa con el tema de la deuda SERVIU pasa también con los programas PET, pasa también con la gente de la banca privada que muchos se encalillan pensando en su casa propia pero en el avanzar de los tiempos y los días se encuentran que la casa propia se les convierte en una pesadilla. ¿Por qué? porque cuando las personas están sin trabajo no les pueden dar de comer una ventana a los cabros chicos, no les pueden dar de comer una puerta a los cabros chicos, ésa es la realidad que vivimos nosotros, entonces es horroroso, es horroroso levantarse al otro día en la mañana y pensar que tu vivienda te la van a quitar por no poder pagar y si no tienes un trabajo estable, no tienes un trabajo digno con un sueldo que corresponda no vas a poder pagar nunca.

La agrupación que usted representa enfoca su lucha principalmente hacia reivindicaciones económicas lo que no necesariamente apunta hacia el mejoramiento de la calidad de la vida de las familias. ¿Qué acciones concretas y que propuestas han formulado a las autoridades respecto del mejoramiento de las viviendas sociales y su entorno y construcción de nuestras viviendas?

Es lo que les decía, nosotros hemos tenido varios meses de conversación con el Ministerio, hemos conversado con gente de las autoridades de gobierno y le hemos hecho muchos planteamientos con fundamentos claros de que la gente está viviendo mal, los espacios públicos están siendo ocupados hoy día por la droga, nuestros hijos no tienen derecho ni a cultura, no tienen derecho ni a escolaridad porque hoy día los colegios municipales se han convertido en una pesadilla para nuestras familias, porque ya no te piden un lápiz grafito como el común y corriente te piden uno con marca. ¿Cómo somos capaces de mejorar la calidad de vida si no nos dan las oportunidades y no nos dan las herramientas para poder seguir adelante?. Está el Programa Chile Califica, que es una programa donde sí o sí pasas de curso aunque no aprendas nada en todo el año, pero pasas de curso igual y por tener cuarto medio te dan un título y te mandan a trabajar, pero tampoco te reciben con el título porque solamente es para trabajo y cuando te quedas sin trabajo no tienes que echarle a la olla y después en vez de estudiar en lo que tú creíste que realmente ibas a encausar tus ideas, te vas a hacer cualquier cosa, a barrer la calle, a recoger la mierda, porque así trabajamos los pobladores, pero honradamente. Nosotros queremos crecer pero no nos dan la oportunidad de poder crecer como pobladores, como pobres de este país.

Por último quiero decir que a este gobierno le conviene que haya pobres, porque somos los pobres los que votamos por ellos, somos los pobres los que creemos en las bobadas, en las cosas que nos dicen en un momento de elección. Lamentablemente es así, y quiero decir que nosotros como Agrupación vamos a seguir impulsando, a dar la pelea, a seguir la lucha con todos los pobladores porque no nos queda otro camino. La voz del pueblo no se puede acallar y nosotros en cada toma que haya, en cada marcha y manifestación que haya, donde quiera hacerse justicia por la gente pobre, ahí vamos a estar. ANDHA CHILE, la agrupación de los derechos habitacionales, va a estar presente.

Muchas gracias.



Fuente: Proyecto FONDEF N° D0011039, INVI

SEGUNDO PANEL

Producción Habitacional

Considerando el modelo habitacional vigente y el sostenido incremento en el valor del suelo urbano, ¿es posible atender hoy eficientemente el déficit cuantitativo y cualitativo en materia urbano habitacional?

¿Qué estrategias a nivel de gestión urbano-habitacional permitirían armonizar la producción de vivienda con los recursos disponibles?

¿Cómo se compatibilizan hoy los costos de las viviendas con las crecientes aspiraciones urbano habitacionales de la gente?

PANEL 2: Producción Habitacional

Modera: Sr. Orlando Sepúlveda M.

EXPONE: Srta. LILIANA MARTÍNEZ M.

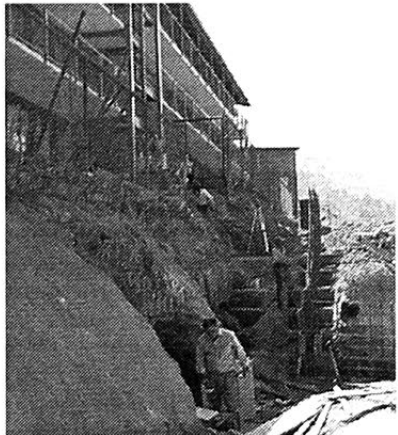
Instituto de la Vivienda



*Soluciones habitacionales que adolecen de obras complementarias, sector alto Valparaíso.
Fuente: Liliana Martínez*



*Monotonía en el diseño urbano de un conjunto de viviendas básicas en Arica.
Fuente: Liliana Martínez*



*Conjunto de viviendas básicas en Huechuraba, tipología C 3. El emplazamiento de las viviendas y la necesidad de ejecutar muros de contención como obras complementarias de alto costo.
Fuente: Liliana Martínez*



*Población Cardenal Silva Henríquez de Curacavi. Ejecución de obras de saneamiento para evitar derrumbes por efecto de la acción de las aguas lluvia.
Fuente: Liliana Martínez*

En relación con este tema, Producción Habitacional, y con las preguntas que se han formulado con el objeto de orientar el alcance de las exposiciones que a continuación se presentan, he creído oportuno, previo a entrar en materia y considerando que estamos participando en las IV Jornadas, iniciar esta ponencia haciendo un breve resumen respecto a las conclusiones a que se llegó en las Jornadas anteriores, realizadas entre los años 1989 y 2000.

De la revisión de esas conclusiones surgen, reiteradamente, como desafíos ineludibles de resolver: la necesidad de promover la participación grupal de las familias a fin de favorecer la elección del conjunto, evitando la ruptura de las redes sociales; la segregación urbano-espacial; la carencia de un equipamiento adecuado en las distintas escalas; la deficiente calidad de las viviendas, referida no sólo a su materialidad y a lo exiguo de su superficie sino además a la falta de flexibilidad en su diseño y a la solución del conjunto; la necesidad de aplicar nuevas tecnologías; la limitación de los gobiernos locales para asumir a través de sus unidades de vivienda la tarea de organizar el proceso de postulación; la falta de coordinación entre los actores involucrados en los distintos programas; el apoyo integral de la asistencia técnica y el creciente valor del suelo; aspectos, la mayoría, directamente relacionados con el valor final de la vivienda, que dirige las propuestas a la necesidad de aumentar significativamente los montos destinados al subsidio.

Al respecto, cabe recordar que las Viviendas Básicas se calificaban hasta hace sólo unos años como una obra gruesa habitable y la prueba de ello son los cuantiosos fondos que ha debido invertir el Estado para resolver los problemas derivados del deficitario diseño de su envolvente, ante la acción de las aguas lluvia, y el grave deterioro de las áreas comunes en aquellos conjuntos asimilados a la copropiedad, situación ésta última en vías de solución mediante programas de mejoramiento y el manejo de las copropiedades mediante un número reducido de comuneros, no más de 50, de modo de agilizar la toma de decisiones respecto al manejo de estos espacios comunes.

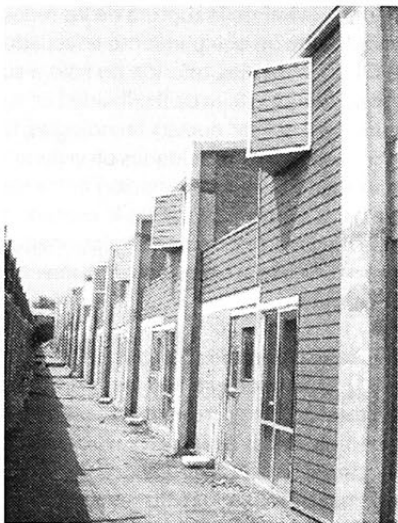
También en esos años se constataba un gran divorcio entre la política habitacional vigente y sus instrumentos normativos. Mientras el discurso oficial destacaba el concepto de progresividad implícito en el Programa de Vivienda Básica e incluso estaba en marcha un programa con dicha calificación, las restricciones impuestas en los instrumentos normativos dificultaban la regularización del crecimiento informal de las viviendas, situación que posteriormente se resuelve mediante la modificación de la normativa y la dictación de sucesivas leyes de excepción denominadas comúnmente como "ley del mono", que facilitan la aplicación del programa de movilidad habitacional, en que uno de los requisitos para transar las viviendas en el mercado secundario -vía préstamo bancario- es que sus ampliaciones estén debidamente formalizadas.

Referente a los demás factores críticos que se destacaban en las conclusiones de las jornadas anteriores, hoy cabe reconocer otras mejoras sustanciales, también en el marco normativo, el cual se ha perfeccionado, armonizando sus distintos componentes y estableciendo nuevas exigencias destinadas a mejorar los estándares de las viviendas (factores térmicos, luminicos y acústicos; la nueva ley y reglamento de copropiedad, etc.).

Una situación similar se desprende del análisis de las bases técnicas SERVIU, formuladas para las licitaciones de conjuntos de vivienda por modalidad pública, en que se elevan notoriamente los estándares que apuntan a mejorar no sólo la calidad



Población Parcela 18 y Disal 2, Peñalolén. Proyecto Vivienda Dinámica Sin Deuda, año 2005.
La solución espacial de la vivienda permite su ampliación sin alterar las cualidades del conjunto.
Fuente: Liliana Martínez



Detalle fachadas Población Parcela 18 y Disal 2, Peñalolén. Proyecto Vivienda Dinámica Sin Deuda, año 2005.
Fuente: Liliana Martínez

material de las viviendas sino también a lograr una mayor calidad en el diseño de los conjuntos, más equipamiento y menores densidades. En cuanto a las tipologías de vivienda, los bloques tijera definitivamente se descartan, privilegiando las bases de diseño tipologías que mediante su geometría y la solución de sus accesos conformen espacios destinados a proporcionar una mejor calidad de vida a las familias. A su vez, la solución espacial de las viviendas, pese a que se mantiene una superficie inicial habitable que bordea los 35 m², permite a las familias al menos doblar dicha superficie en virtud de los parámetros de diseño aplicados.

Hechas estas consideraciones cabe concluir que la política de vivienda ha comenzado a desplazarse de una postura netamente cuantitativa, en que el Estado privilegiaba la producción de viviendas, manteniendo las falencias estructurales en el ámbito social y urbano, a una mayor consideración por el tema de la calidad. Un buen ejemplo de este cambio cualitativo, que responde al déficit mediante un hábitat residencial integral, reconociendo que la vivienda es un proceso que debe incluir su entorno y considerar la participación de las familias, es la aplicación del Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios. Es así como el procedimiento de asignar la vivienda va quedando definitivamente atrás. Mediante este Fondo es el habitante quien decide en función de sus posibilidades donde habitar, manteniendo las redes sociales; favoreciendo además una participación ciudadana más directa y la descentralización de la gestión pública. Ello, sin perjuicio de que es posible revisar ciertos aspectos negativos del citado Fondo, referidos específicamente al proceso de gestión, con el objeto de optimizar sus resultados, sin perder el norte, en el sentido que el fin último es superar la pobreza extrema de las familias participantes.

Lo expuesto obviamente ha repercutido en que, en ciertos casos, el valor promedio de las viviendas se haya incrementado durante los últimos 13 años en aproximadamente un 80%. Si bien es cierto, tanto los valores del m² de construcción como los de urbanización, se han mantenido relativamente estables, no ocurre lo mismo respecto al valor del suelo que continúa al alza, manifestándose como una variable inmanejable, que impide que la inversión realizada sume un valor significativo para la vivienda. Incluso, en muchos casos, los conjuntos no sólo se emplazan en el borde de las ciudades para no elevar la incidencia que tiene dicho componente en el valor final de la vivienda, sino que además algunos, a fin de mantener los costos de urbanización dentro de los márgenes preestablecidos, incluso se construyen sobre suelos de accidentada geografía, desconociendo su necesidad de saneamiento.

Años 1991-1992

NOMBRE DE LA OBRA Y UBICACIÓN	DENSIDAD HAB/HA	CALZADAS	N° PISOS	UNIDADES	M ² / VIV.	AGRUP.	MUROS	ENTREPISO	PAVIMENTO	CUBIERTA	MONTO UF TERRENO	MONTO UF POR VIVIENDA
NVA LO VALLEDOR P.A.CERDA	1026	CARPETA ASFALTICA	3 0	588 - 0	41.09 0	CONTINUA	ALB REFORZ	LOSA H.A.	LOSA Y RADIER AFINADO	ASBESTO CEMENTO	0,164	212,49
LOS ESTEROS 1 PEÑAFLO	953	CARPETA ASFALTICA	3 0	300 - 0	40.13 0	CONTINUA	ALB REFORZ	LOSA NERVADA	LOSA Y RADIER AFINADO	ASBESTO CEMENTO	0,323	212

Años 2004-2005

NOMBRE DE LA OBRA Y UBICACIÓN	DENSIDAD HAB/HA	CALZADAS	N° PISOS	UNIDADES	M ² / VIV. (*)	AGRUP.	MUROS	ENTREPISO	PAVIMENTO	CUBIERTA	MONTO UF TERRENO (**)	MONTO UF POR VIVIENDA
PARCELA LA HIGUERA LA FLORIDA	277	CARPETA ASFALTICA	2 0	145 - 0	35.00 0	CONTINUA	ALB REFORZ Y ESTR MADERA	ESTR MADERA	RADIER AFINADO	PLANCHA ZINC	1,50	380
CASA NUEVA VIDA NUEVA PUENTE ALTO	290	CARPETA ASFALTICA	2 1	250 - 48	35.00 0	PAREADA	ALB REFORZ Y ESTR MADERA	ESTR MADERA	RADIER AFINADO	PLANCHA ZINC	1,00	254

(*) 1° ETAPA V.S.D.S.D (**) MONTO APROXIMADO



Conjunto de viviendas básicas, Coyhaique.
Áreas de esparcimiento y juegos infantiles.
Fuente: Liliana Martínez

Lo anterior, salvo ciertas excepciones en que el suelo mediante un subsidio implícito por tratarse de un bien fiscal, ha favorecido el emplazamiento de algunos conjuntos en comunas más consolidadas, minimizando los problemas ya señalados.

Ante la disyuntiva que tenemos en tabla, vale decir, si analizamos un período de 5 años, precios de construcción relativamente fijos y un suelo cuyo valor se dispara, la única opción de llevar a feliz término estos programas, eliminando la segregación, es que el Estado genere las herramientas necesarias para aprovechar parte de esas plusvalías. Vale decir, considerando el modelo económico vigente es imprescindible implementar a la brevedad acciones destinadas a regular las relaciones del sector público y privado con el objeto que el Estado pueda recuperar las plusvalías generadas por la iniciativa pública en el suelo privado.

Si revisamos la postura de diversos especialistas sobre la materia, efectivamente se observa un esfuerzo por buscar alternativas para moderar las plusvalías. No obstante, pese a las conclusiones de diversos seminarios y talleres sobre el tema, el mercado continúa fijando el valor del suelo, aprovechando tanto la información contenida en los instrumentos de planificación territorial, en que la afectación del suelo con distintos usos y condiciones incide en su potencial de explotación, como el impacto que tienen en la ciudad las obras de infraestructura que financiamos todos los chilenos. De este modo, las decisiones del Estado, generadoras de dichas plusvalías, finalmente quedan en beneficio de los privados, prevaleciendo el interés particular por sobre el bien común.

Por su parte, si analizamos las alternativas propuestas por los diversos estamentos, éstas van desde la necesidad de que el Estado disponga de un banco de terrenos coherente con lo normado en los instrumentos de planificación a fin de generar áreas destinadas a vivienda social; la aplicación de tributos específicos para desmotivar la especulación; o la eliminación del límite urbano. Otros, en cambio, optan por licitar el espacio urbano en lugar de planificarlo, obteniendo las empresas una mayor constructibilidad a cambio de un suelo de menor costo para materializar los programas de vivienda. Sin embargo, si queremos hacer una ciudad más armónica evitando la segregación no parece factible eliminar el límite urbano ni tampoco implementar procedimientos asociados a obtener suelo barato a cambio de una mayor constructibilidad para las inmobiliarias, por cuanto ello podría llevar a una discrecionalidad en la toma de decisiones, que prácticamente quedaría entregada en manos del mercado.

Revisando otras alternativas posibles de implementar, surge el exitoso caso español basado en la gestión urbanística consorciada, que promueve la asociación de privados y el Estado con una serie de reglas claras que facilitan un uso integral del suelo, cediendo los privados ciertos beneficios o bien pagando ciertos tributos al Estado a cambio de la plusvalía obtenida. En la práctica, la administración pública asume el papel de promotor en el mercado del suelo, actuando en ciertos casos como demandante y ofertante del suelo urbanizado. Elemento clave en dicho proceso es la variable temporal, por cuanto la administración actúa por la vía de la expropiación. Ello, permite obtener al Estado, en base a una estrategia regional, suelo urbanizado de bajo costo, en plazos y cantidades capaces de satisfacer la demanda de vivienda para las familias más pobres.

Ahora la pregunta que cabe es ¿está nuestro país en condiciones de implementar, en un plazo breve, acciones como las señaladas? Creo que la respuesta es positiva, por cuanto disponemos de las herramientas normativas que han permitido al Estado obtener importantes lotes de terreno para materializar sus obras de infraestructura, especialmente las viales, obras que como todos sabemos son clave en la generación

de plusvalías. Específicamente, me refiero a los resultados de las expropiaciones realizadas durante los últimos 12 años por el Estado, para llevar a cabo su programa de concesiones, que suma alrededor de US\$ 7.000.000.000 y cuyas expropiaciones, limitadas por ley sólo al área de emplazamiento de la obra, representan aproximadamente el 8% de ese total, vale decir US \$ 560.000.000.- cifra que a un promedio de UF 1/m², equivalen a Há 1.750 expropiadas, superficie que , haciendo una analogía, habría permitido emplazar cerca de 240.000 lotes destinados a vivienda social.

De lo expuesto, considerando que nos acercamos a la celebración del bicentenario, fecha que esperamos se reconozca a través de las numerosas obras emblemáticas que se están construyendo a lo largo del país, cabe entonces, en ese contexto, pasar de las palabras y propuestas en el papel a la acción, realizando el Estado una acción mancomunada, en que mediante el perfeccionamiento de la normativa existente y la participación activa de ambos Ministerios, de Obras Públicas y de Vivienda, aplique su exitosa experiencia en el campo de las concesiones para, por la vía de las expropiaciones, poner en marcha una acción consorciada con los privados, licitando públicamente los paños expropiados, para dar transparencia al proceso. Una acción en esa línea, compartiendo plusvalías con los privados y aplicando herramientas que han demostrado su eficiencia, permitiría resolver exitosamente la necesidad de una vivienda y entorno digno para las familias más pobres de nuestro país.

Muchas Gracias.

PANEL 2: Producción Habitacional

Modera: Sr. Orlando Sepúlveda M.

Expone: SR. SERGIO ALMARZA A.

con la colaboración de Slaven Razmilic.

*Comisión Vivienda Cámara
Chilena de la Construcción*

Nuevo Modelo para el Desarrollo de la Vivienda (Social)

La convocatoria del INVI a estas IV Jornadas de Vivienda Social con el tema "Vivienda y Ciudad, Política Habitacional Chilena: Los Nuevos Desafíos", no puede ser más oportuna. En efecto, en nuestra opinión, la evidencia empírica está demostrando que la política habitacional necesita urgentemente de ajustes profundos para responder a los nuevos desafíos que han surgido en los 27 años transcurridos desde que se pusiera sus cimientos con el subsidio a la demanda; y, también, que ya no resulta posible seguir actuando en vivienda social dejando de lado sus impactos urbanos, pues ello está provocando nuevos y graves problemas.

Pensamos que es necesario dar paso a un nuevo modelo, uno de tercera generación¹, caracterizado por: a) el cambio de énfasis desde la expansión del parque habitacional hacia el funcionamiento de los mercados secundarios; b) asegurar la diversidad de servicios financieros requeridos para hacer posible la indispensable readecuación del parque, a través de una oferta privada y competitiva, pero inclusiva de las familias de menores ingresos; c) una institucionalidad y sistemas operativos que minimicen los costos de transacción; y, d) una conexión eficaz con el desarrollo urbano.

Para enfocar el tema del modelo, primero haremos un diagnóstico y análisis de los antecedentes, de lo cual extraemos a continuación las conclusiones, lo que a su vez fundamenta nuestra propuesta.

El problema que está cruzando la discusión a través de un amplio espectro de actores al interior del sector de la vivienda, es el aparente "déficit, creciente, de suelo urbano para la vivienda social (por el aumento en su costo)". Naturalmente esto (el déficit de suelo) sería muy grave, de ser cierto, pues según estimaciones recientes, aún tenemos un déficit habitacional muy significativo:

- Según MINVU : 543.542 viviendas
- Según CChC : 600.174 viviendas

De hecho, entre los ejes temáticos para la discusión establecidos por el INVI se formula la interrogante de si es posible atender hoy eficientemente el déficit cuantitativo y cualitativo en materia urbano-habitacional, considerando el modelo habitacional vigente y el sostenido incremento en el valor del suelo urbano. Sin embargo, destacamos que esta interrogante admite una lectura diversa respecto a la crisis urbano-habitacional, no sabemos si fue intencional por parte de los convocantes, cual es que la explicación se encontraría en mantener vigente un modelo que ya no es capaz de responder al cambio de escenario surgido del crecimiento económico y el paso del tiempo.

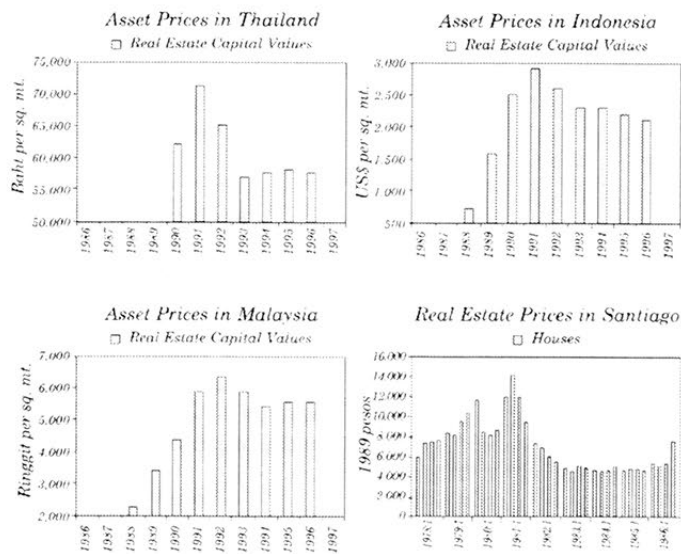
Hay algunos conceptos importantes de tener en cuenta para un correcto análisis del problema planteado. Primero, el crecimiento del ingreso permanente (lo que las personas esperan recibir año tras año, no un alza momentánea) y de la riqueza (que es su stock de bienes netos de pasivos, o patrimonio acumulado), elevan el precio de los bienes y servicios no transables (internacionalmente). De ello existe muchísima evidencia en diferentes regiones y épocas. Segundo, el suelo es por antonomasia, es decir el ejemplo por excelencia, un bien no transable.

¹ Modelo de primera generación es el que surge en las primeras décadas del siglo 20, y que se caracteriza por actuaciones del Estado en la provisión de viviendas, en forma directa e indirecta a través de instituciones previsionales. Modelo de segunda generación es el que surge a fines de los 70 y que se caracteriza por el subsidio a la demanda para la adquisición de viviendas en el mercado, pero que mantiene la actuación del Estado, directa o indirecta a través de subsidios ocultos, en la provisión de viviendas para los sectores de menores ingresos.

Técnicamente esto se expresa como que la elasticidad riqueza del precio del suelo es positiva, vale decir un cambio en la riqueza de la gente en una economía produce un cambio en el mismo sentido en el precio del suelo, es decir un alza en la riqueza producirá un alza en el precio del suelo y una baja en la riqueza producirá una reducción en el precio del suelo. Un aumento del ingreso permanente se expresa inmediatamente como una mayor riqueza, pues de alguna manera las personas internalizan los flujos futuros en un valor presente (se sienten más ricos y objetivamente pueden hacer uso de esa mayor riqueza a través del endeudamiento), utilizando implícitamente una mayor o menor tasa de descuento (resultando así un menor o mayor incremento de riqueza), de acuerdo a su mayor o menor prudencia o, mejor dicho, su aversión al riesgo. Por cierto hay otros factores que influyen en el precio del suelo (de terrenos específicos), pero los obviaremos para facilitar el análisis. En la Figura 1 se muestra alguna evidencia empírica de lo anterior.

Figura 1

Figure 11. Real Estate Prices in Asia in the 1990s and Chile in the 1980s



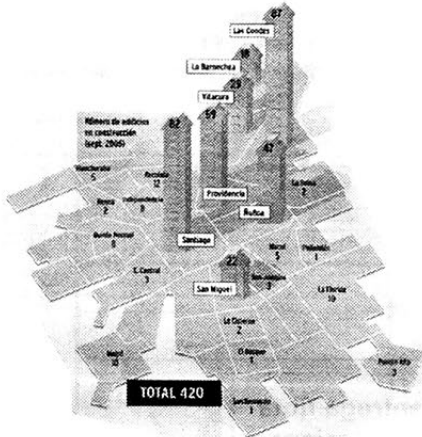
Fuente: "Capital Inflows, Credit Booms, and Macroeconomic Vulnerability The Cross Country Experience", by Leonardo Hernández & Oscar Landerretche

La Figura 1 corresponde a cambios ocurridos en periodos cortos de tiempo, a causa de ingresos o salidas significativas de capitales, que tuvieron el efecto de hacer más rica o menos rica a las personas de esos países a través de las variaciones en el tipo de cambio y la inflación interna, lo que a su vez resultó en cambios significativos en el precio de los inmuebles del mismo signo que los cambios en la riqueza.

Se ve en el gráfico como en el año 80-81 en Chile (Santiago), en que como todos recordarán teníamos un importante influjo de capitales en un escenario de fijación del tipo de cambio con una inflación no cero, lo que fue significando que la sociedad chilena se fue haciendo cada vez más rica, ahí tienen entonces una tremenda alza de los precios de los inmuebles. Posteriormente al venir la devaluación y toda la crisis que conocemos, la gente se empobrece o pierde riqueza muy rápido y se produce la caída en el precio de los inmuebles.

Los otros casos son tres países del Asia en los 90, en que se produce un fenómeno similar: ingreso fuerte de capitales, se aprecia su moneda, la gente se siente más rica,

Figura 2



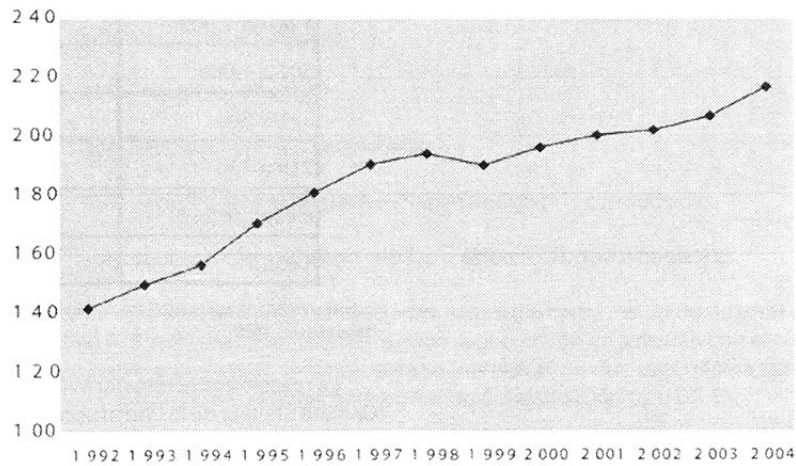
420 edificios habitacionales se construyen actualmente en el Gran Santiago
Fuente: Diario La Tercera, 18.09.05

suben los bienes raíces y cuando viene la crisis se produce el efecto contrario.

En conclusión, el aumento en el valor de los inmuebles, y en particular del suelo, es una consecuencia inevitable del desarrollo, en que la sociedad va incrementando su riqueza. Por otra parte, el mercado se adapta al alza del precio del suelo, si se lo deja operar sin grandes distorsiones, como se aprecia en la Figura 2.

En la Figura 3 se muestra la evolución del PIB per cápita chileno (en UF), en los últimos doce años, en que a pesar de haber pasado por una recesión a fines de los 90, hay un incremento significativo, el cual alcanza a todos los segmentos, pues como se sabe, la distribución del ingreso se ha mantenido estable. Específicamente, el crecimiento entre 1995 y 2003 fue de un 21,2%. Destacamos estos años pues los utilizamos en el análisis por disponerse de importantes antecedentes.

Figura 3



Fuente: Elaboración propia

El año 95 el MINVU hizo un diagnóstico correcto del problema que estaba ocurriendo, el cual es crucial en la discusión que nos convoca el día de hoy. Se estudió empíricamente, a través de una encuesta, lo que estaba ocurriendo en el Gran Santiago, (las 32 comunas de la provincia de Santiago, más Puente Alto y San Bernardo), cuantificando el stock existente según valor de la vivienda y midiendo la capacidad de demanda de sus ocupantes de acuerdo a su nivel de ingresos. La demanda por vivienda, más allá del tamaño de la familia, la localización y los gustos, o sea lo que un consumidor está - en el sentido económico - dispuesto a gastar en vivienda, depende básicamente de su riqueza y de su ingreso permanente.

La conclusión fue que había un déficit neto de 320 mil viviendas en esas 34 comunas, resultante de un déficit de 618 mil viviendas concentrado en viviendas de nivel medio y un superávit de 298 mil viviendas de hasta 500 UF. El detalle de los resultados se muestra en la Figura 4.

Eso fue una cosa que produjo mucha discusión en el país, y que incluso a niveles profesionales costaba muchísimo comprender. No significa que no hubiera pobres o indigentes en situación de déficit habitacional cuyo ingreso no les permitía aspirar más que a ese tipo de viviendas (las de hasta 500 UF). La interpretación correcta es que no existía un stock suficiente de viviendas sociales con gente adentro que no debiera estar ahí, porque ya tenían condiciones para demandar servicios de vivienda de un nivel más alto, y estaban absolutamente embotellados porque seguíamos,

como política habitacional, haciendo más de esos productos de bajo estándar y metiendo gente en ellos sin, por el contrario, facilitar un ajuste del mercado en la dirección del óptimo. El déficit absoluto de 319.904 viviendas ya era conocido con los resultados del Censo de 1992, pero surgió con este nuevo estudio la evidencia de un grave déficit en la calidad del stock.

Figura 4

Vivienda según precio en UF	Stock existente	Oferta menos Demanda	
		Déficit	Superavit
más de 2.200	128.009	-----	-----
1.500 a 2.200	60.451	80.668	
1.001 a 1.500	60.451	171.541	
501 a 1.000	60.455	361.061	
331 a 500	287.314		146.601
210 a 330	346.391		151.715
menos de 210	238.089	4.950	
Total	1.181.160	618.220	298.316

Fuente: MINVU, Diagnóstico Estudio Mercado Secundario Habitacional, 1995

La reacción concreta del MINVU y también del sector privado, en este caso de la Cámara Chilena de la Construcción, ha sido más discursiva que real, por lo cual no se produjeron cambios profundos a la política:

Reacción del MINVU	Respuesta del Sector Privado (CChC)
La autoridad sectorial posicionó con fuerza el concepto de movilidad habitacional como la nueva frontera de negocios a conquistar por el sector privado, reconociendo que es inviable implementarla al interior del sector público	La Cámara formuló su plan estratégico de acción gremial, estando este fuertemente alineado con las nuevas condiciones para el desarrollo del mercado de viviendas sociales
Sin embargo, las decisiones tomadas fueron contradictorias con el discurso programático, costó mucho introducir la neutralidad de los subsidios entre viviendas nuevas y usadas y sólo recientemente se ha estado dando curso al cierre de la actividad inmobiliaria del Estado	El plan incluyó también diversas acciones que podía hacer la institución gremial y algunas entidades de su red social para promover la maduración de los cambios y el desarrollo del mercado
Incluso hasta ahora se aprecia resistencia a masificar el acceso de los más pobres a vivienda usada, en el Fondo Solidario Concursable	Aunque todo esto significaba un fuerte compromiso institucional en pro de las reformas, el accionar concreto ha sido más bien débil e incluso con actuaciones a veces contradictorias por parte de algunas instancias

En el último tiempo se aprecia en diversos actores, un sentimiento cada vez más amplio de crisis urbano-habitacional, sobre la cual no le podemos echar la culpa sólo al Estado o a los políticos, sino que lo primero es que hay que mirar en nosotros mismos (los distintos actores) y evaluar lo que estamos haciendo para empujar las políticas hacia el escenario correcto, por lo cual me alegro por la oportunidad de debate y reflexión que ofrecen estas Jornadas del INVI y espero que sean fructíferas.

A este respecto, queremos presentarles otros antecedentes, un análisis diferente a partir de otras fuentes de datos, completamente independientes de los anteriores.

Ahora vamos a hacer una confrontación entre oferta y demanda a nivel del stock habitacional para el año 2003. La metodología que utilizaremos es:

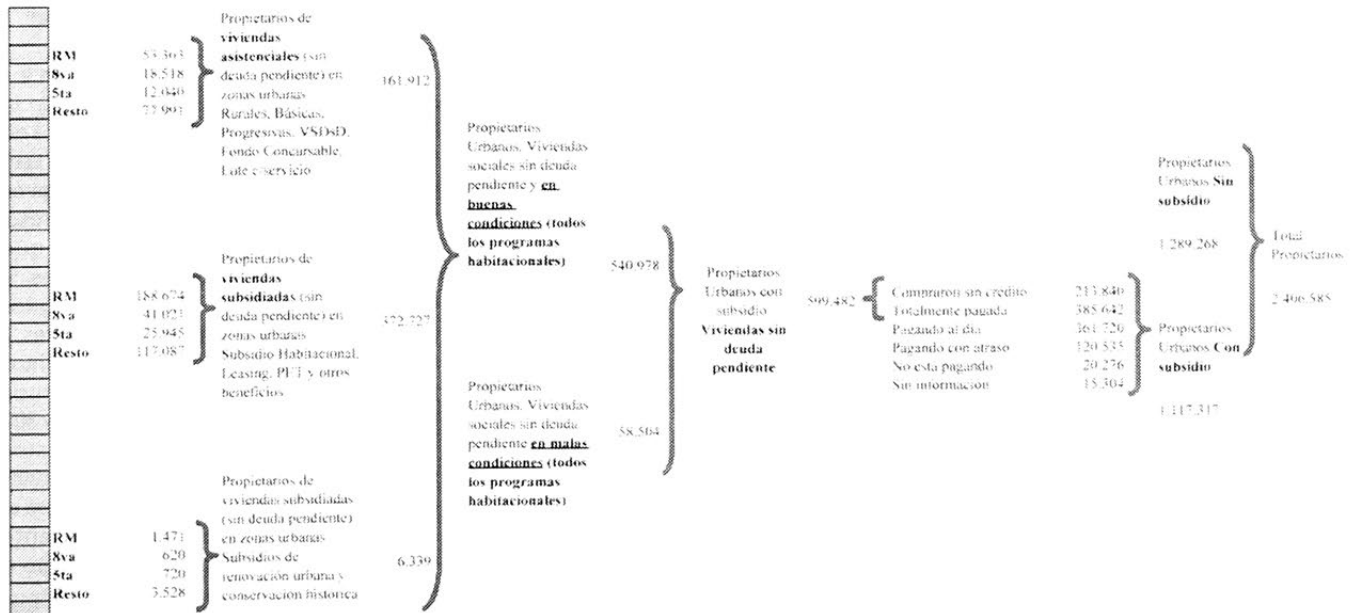
1. Analizaremos la estructura del parque habitacional a partir de la encuesta CASEN 2003.
2. Desglosaremos la demanda - los requerimientos habitacionales - calculados en el "Balance de la Vivienda" de la Cámara Chilena de la Construcción.
3. Confrontaremos Oferta y Demanda a nivel de nicho.

Sobre CASEN 2003 aplicamos secuencialmente los siguientes filtros, para una primera estimación muy conservadora de las viviendas que podrían traspasarse ahora mismo:

- sólo viviendas principales.
- sólo viviendas urbanas.
- sólo ocupadas por sus propietarios.
- sólo aquellas en que se declaró haberla adquirida con subsidio.
- sólo aquellas adquiridas sin crédito o están totalmente pagadas.
- sólo viviendas en buenas condiciones, lo que dio como resultado un total de 540.978 viviendas. Este total se agrupó según el tipo de subsidio con el cual se había adquirido la vivienda, para segmentar el parque según fuera apto para futuros compradores del tipo Fondo Solidario o del tipo DS 40.

Finalmente, los resultados de la segmentación anterior se volvieron a segmentar según ubicación de la vivienda, entre Región Metropolitana, Quinta Región, Octava Región y Resto de las Regiones. La estructura resultante del parque habitacional se muestra en la Figura 5.

Figura 5



Fuente: Elaboración propia

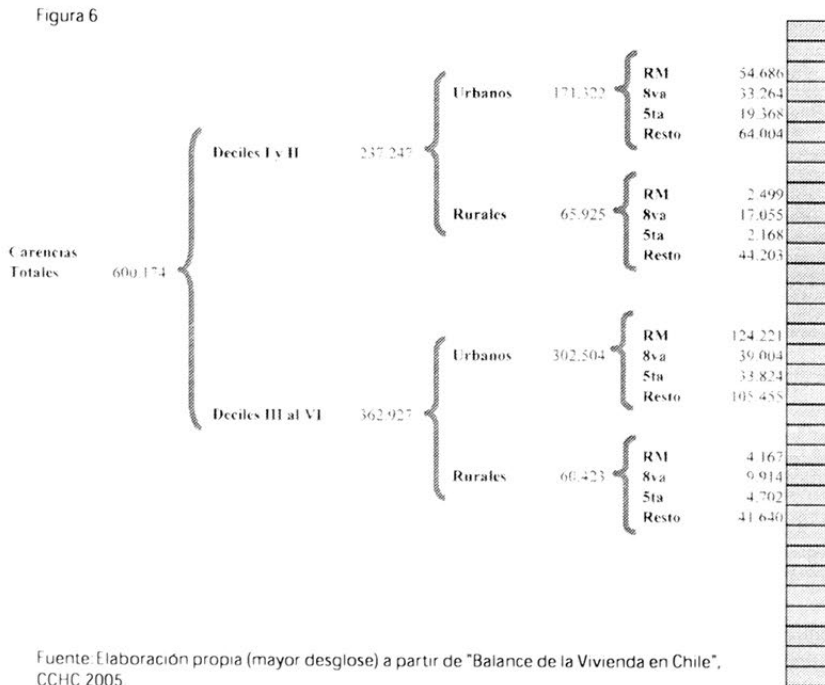
Es cierto que no todas las familias se moverán a otras viviendas aún teniendo la capacidad económica para hacerlo, eso es obvio, alguien se puede sentir cómodo por distintas razones, y teniendo la capacidad económica prefiere quedarse en esa vivienda que moverse a otra que pudiera encontrar. Sin embargo, cualquier tasa razonable de permanencia voluntaria que se considere, incluso siendo realmente conservador, resultará más que compensada por las viviendas que podrían venderse para dar el salto a otra mejor, por parte de los propietarios del parque excluido en el análisis anterior, siendo que también podrían constituirse en oferta de inmediato o a corto plazo. Como se dijo, a través de los filtros antes descritos, se dejó fuera a las viviendas ocupadas por arrendatarios; se dejó fuera todas las viviendas que de alguna manera la gente equivocadamente contestó que la había comprado sin subsidio (o que las adquirieron por herencia), pero que corresponden a viviendas de nivel bajo o medio-bajo; y se dejó fuera a un porcentaje de la gente que teniendo deuda perfectamente podría hoy día vender si tuviera la oportunidad de hacerlo. Los factores de corrección que corresponde aplicar por estos conceptos son:

- Por viviendas arrendadas: considerando la misma proporción que para las habitadas por sus propietarios, da un factor de incremento de 1,22.
- Por subestimación de viviendas compradas con subsidio: en CASEN existe una evidente subestimación. Considerando que alrededor de un 70% del parque tiene un valor de hasta 500 UF, y alrededor de un 5% se ubica en el tramo ente 500 y 1000 UF, se estima un factor de corrección de 1,58.
- Por viviendas no totalmente pagadas vendibles: El análisis tomó en cuenta sólo las viviendas totalmente pagadas. Se estima que del resto, al menos 1/3 podría venderse en el corto plazo, lo que da un factor de corrección de 1,29.

El efecto conjunto de estos factores es: $1,22 \times 1,58 \times 1,29 = 2,49$

Aplicando este factor al total de viviendas urbanas habitadas por sus propietarios, sin deuda pendiente y en buenas condiciones (540.978), resulta un total de 1.345.198 viviendas. Esto equivale al 41% del parque de viviendas urbanas, que sería la oferta potencial inmediata o de corto plazo para movilidad.

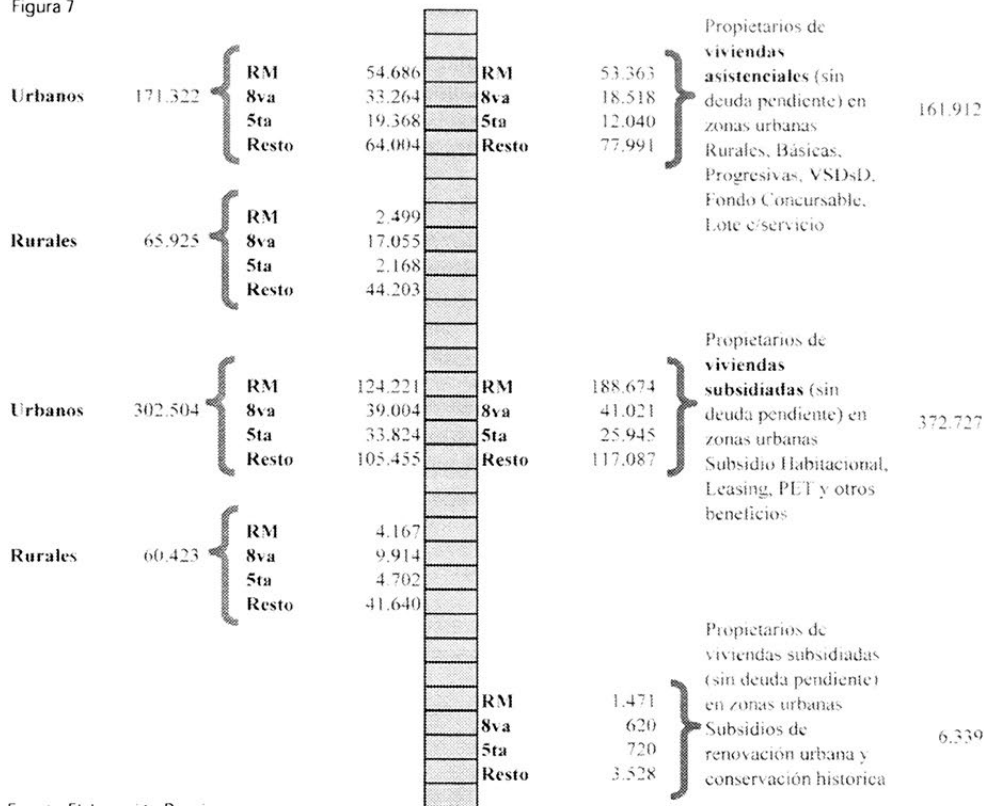
Ahora veamos como se desglosan los requerimientos, lo que se presenta en la Figura 6. Tenemos unas carencias totales de 600 mil viviendas. Distinguiendo entre sector urbano y rural y clasificando a los hogares correspondientes según deciles de ingreso, de tal forma de poder asociar los que corresponden o los más pobres e indigentes (deciles 1 y 2) a requerimientos para el Fondo Solidario y a los pobres y medio bajos (deciles 3 al 6) a requerimientos para el DS 40, resultan requerimientos urbanos del orden de 171 mil viviendas y 302 mil viviendas, respectivamente. Estos requerimientos se desglosan por regiones en la misma forma que se hizo antes para el análisis del parque potencialmente disponible para movilidad, de inmediato o en el corto plazo.



Fuente: Elaboración propia (mayor desglose) a partir de "Balance de la Vivienda en Chile", CCHC 2005.

La confrontación de la demanda urbana con la oferta potencial del parque existente de viviendas a 2003, nicho a nicho, se presenta en la Figura 7. Cabe destacar que esta confrontación es antes de aplicar el factor de corrección, que más que duplica la oferta potencial.

Figura 7



Fuente: Elaboración Propia

Las principales conclusiones que surgen de esta confrontación son:

- El diagnóstico de 1995 que hizo el MINVU ha sido reafirmado con el análisis para 2003, con agravantes.
- Antes había superávit en la RM en viviendas de hasta 500 UF, y un déficit importante de 500 a 1000 UF. Hoy (2003), ya hay superávit en este tramo, y el déficit se sigue corriendo para arriba
- En otras palabras la inmovilidad habitacional (movilidad prácticamente marginal), está conduciendo a un creciente déficit de calidad del parque habitacional.
- Esto implica pérdidas de bienestar en la población y futuras pérdidas por el mayor costo de readecuación de las viviendas hacia el estándar que exige el nivel de progreso económico y social alcanzado.
- Ha quedado demostrado que lo que ocurre en Santiago se repite (en general) para los demás centros urbanos del país.

Como conclusión global, inequívoca, cabe señalar que no existe déficit de suelo urbano para vivienda social, pues hay un sobrestock de tales viviendas.

Entonces, es urgente una readecuación profunda en las políticas públicas del sec-

tor habitacional; y, por su parte, el sector privado debe cambiar el foco hacia negocios relacionados con el parque existente. Para lograrlo, proponemos lo siguiente:

- Sustituir el modelo actual por un Modelo Habitacional de Tercera Generación, cuyas características se describen esquemáticamente a continuación.
- Este nuevo modelo debería insertarse en un Modelo de Desarrollo y Gestión Urbanos, plenamente coherente con la economía de mercado, del cual el país carece.

Elementos del Modelo Habitacional de Tercera Generación.

- Subsidios a la demanda, para adquisición.
 - Monto básico, en tres segmentos: indigente, pobre y medio bajo.
 - Monto complementario, para vivienda usada, según rentabilidad social.
 - Subsidios para gastos de transacción, de 10 UF para vivienda nueva y de 30 UF para vivienda usada.
 - Subsidio de 10 UF para asistencia técnica a indigentes.
- Microfinanzas para readecuación del parque existente.
 - Créditos para ampliación de viviendas.
 - Créditos para mantención o mejoramiento de viviendas.
 - Créditos para fusión de viviendas.
- Subsidios y microfinanzas para proyectos de mejoramiento del espacio público en barrios de viviendas sociales.
- Garantía estatal del 75% sobre pérdida post ejecución, para créditos orientados a viviendas sociales y su entorno.
- Banca de segundo piso, en los términos presentados en la 3a Conferencia Económica de la Construcción (2005).
- Externalización en la banca del pago de los subsidios y garantías de crédito, con normas precisas sobre oportunidad de pago. Operación de los subsidios en tiempo real, en los términos propuestos en el Plan Estratégico de la Cámara Chilena de la Construcción (CChC).

Bibliografía

1. Estrategia para el Desarrollo de Viviendas Sociales, PROFIV, 2000.
2. Informe de la Comisión de Financiamiento Habitacional convocada por el Ministro de Vivienda y Urbanismo, 1990.
3. Capital Market Participation in the Financing of Social Housing, Conference on Human Settlements, Habitat II, 1996.
4. Diagnóstico Estudio Mercado Secundario Habitacional, MINVU, 1995.
5. Nuevas Líneas en el Desarrollo de la Vivienda, Plan Estratégico de la Cámara Chilena de la Construcción, 1996.
6. El Déficit Habitacional en Chile, MINVU, 2004.
7. Balance de la Vivienda en Chile, CChC, 2005.
8. Banca de Segundo Piso: Un Nuevo Impulso para el Financiamiento Habitacional, Sergio Almarza en 3ª Conferencia Económica de la Construcción, 2005.

Buenas tardes.

Muchas gracias al INVI por la invitación. Para nosotros es particularmente importante el poder participar de estas jornadas, y por cierto eso nos permite recoger muchas opiniones, revisar y remirar lo que se está haciendo en todo el ámbito de la política habitacional del país y eso significa que podemos ir avanzando y creciendo en conjunto.

Este ámbito de la producción habitacional he querido verlo desde un punto de vista que nos permita entregar antecedentes y tener elementos para la discusión, que nos permitan la generación de planteamientos, políticas, ideas y que en definitiva concurren con la participación de los distintos actores para generar un mejoramiento en los sistemas y en los mecanismos que tenemos de producción habitacional. Para eso me parece que es importante tener una visión de elementos objetivos que nos permitan situarnos y ponernos en el marco de la discusión. En ese sentido me parece relevante poder entregar ciertas cifras que están referidas a cuál es la necesidad o cuáles son los requerimientos que tenemos en el parque habitacional. Si lo vemos desde el punto de vista del déficit cuantitativo podemos definir que de acuerdo a los instrumentos con los cuales hemos desarrollado los estudios correspondientes, que básicamente son el Censo y la CASEN, podemos definir que tenemos como déficit de viviendas irrecuperables una magnitud de 155.631 viviendas que son irrecuperables y por lo tanto requieren de una intervención.

DEFICIT CUANTITATIVO	
Viviendas irrecuperables	155.631
Hogares y núcleos allegados	387.911
Total déficit cuantitativo	543.542
Déficit del primer quintil (39,5%)	215.000

Dentro del déficit cuantitativo también tenemos que incorporar el concepto de hogares y núcleos allegados que están requiriendo una solución habitacional, y de la intervención del sector de la construcción en otorgar alguna alternativa de solución para el déficit que tienen. En esta magnitud situamos estos hogares y núcleos allegados en el orden de los 387.311 requerimientos. Nosotros situamos este déficit cuantitativo en el orden de las 543.542 viviendas. Y aquí hay un tema importante porque también hemos logrado definir algunos temas que dicen relación con la focalización de este déficit, lo que significa que tenemos que centrar ahí parte importante del accionar de la producción habitacional. El primer quintil, vale decir, el sector de menores ingresos de nuestra sociedad, nos significa un 39,5 de este déficit, vale decir de las 543.000 viviendas necesarias por construir, 215.000 corresponden y se ubican en el primer quintil, en los dos primeros deciles. Las familias que tienen menores ingresos en nuestro país, y donde efectivamente queremos apuntar como una decisión política, es en focalizar los recursos para dar cuenta de este déficit.

Como segundo elemento también es importante definir el déficit cualitativo. Y en este mismo estudio, sobre la base de los mismos elementos y de la misma fuente

de información, vale decir la CASEN y el Censo del año 2002, hemos definido que existe un déficit por hacinamiento. Aquí yo tengo algunas discrepancias con algunos de los panelistas, donde no se habría considerado en el estudio el concepto del hacinamiento. Efectivamente si está considerado, el déficit por hacinamiento lo situamos en una magnitud cercana a los 442.000. Estos valores no son sumables porque puede ser que estén repetidos todos en todos, podría ser que un déficit por hacinamiento también lo fuera en materialidad y también requiere saneamiento, por lo tanto no es sumable. En este caso el déficit por hacinamiento es de 442.365 intervenciones, el déficit por materialidad son 487.023 y por saneamiento estamos en 297.502. ¿Qué particularidad tiene lograr definir esta magnitud de déficit que es cualitativo? Que al menos en dos de estos casos no requerimos suelo.

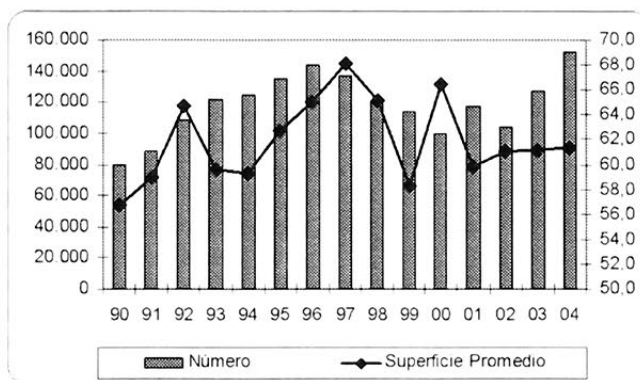
Si somos capaces de intervenir en forma adecuada los déficit por materialidad y por saneamiento vamos a intervenirlos donde está instalado y por lo tanto no es un requerimiento de suelo nuevo. Y también un punto importantísimo: hacinamiento no necesariamente significa ampliación, no necesariamente significa intervención en el lugar, sino que muchas veces puede ser un disparo importantísimo para la movilidad habitacional, porque muchas veces la familia que está hacinada en su vivienda puede que no requiera o que no esté buscando su solución ahí mismo, sino que más bien puede producir el concepto de movilidad habitacional. Por lo tanto es importante poder determinar estos factores. Como digo, no son sumables y al menos en dos de ellos, si los abordamos en forma adecuada, no requieren de nuevo suelo.

Ahora, ¿cuál es la evolución de estos requerimientos? vale decir, ¿dónde tenemos que apuntar como mínimo en la producción habitacional? Aquí hay situaciones que aparentemente pueden ser discrepantes, pero no lo son. Hay un estudio de José Manuel Cortinez en donde el crecimiento anual de hogares lo sitúa un poco más bajo de lo que tenemos nosotros, lo sitúa entre 74.000 y 76.000. Nosotros hemos trabajado otra magnitud y he preferido quedarme con esta magnitud que es más exigente porque nos sitúa en un escenario menos favorable. Ahora, esto se hace sobre la base de cruzar la tasa de crecimiento de la población y la tasa de crecimiento de los hogares, aquí hay una cuestión que es una curva que se cruza. La tasa de crecimiento de la población si bien baja, ha demostrado que la tasa de crecimiento de los hogares aumenta, por lo tanto hemos hecho ese cruzamiento y hemos definido que el crecimiento anual de hogares es cercano a los 96.000. Sobre la misma base hemos reestablecido la reposición del stock necesario, que no solamente significa viviendas que han dejado de tener vida útil por obsolescencia, sino también hay otras causas: fenómeno natural, expropiaciones por intervenciones urbanas, por destrucción, por incendio, etc. es decir una serie de elementos que nos permiten hacer una proyección de 24.000 viviendas por requerimiento de reposición del stock. Esto nos da un requerimiento anual de 120.000 viviendas, vale decir, para nosotros poder manejar el déficit habitacional del país debiéramos fijarnos un horizonte de producción anual no menor a 120.000 unidades, de modo de poder tener congelado el déficit y comenzar con su reversión, incorporando distintas variables que se han ido modificando en el tiempo. Hoy día los requerimientos por reposición, los requerimientos por la tasa de crecimientos de hogares es mucho mayor que la que teníamos hace diez años, hace doce años atrás, por lo tanto se aumentan los requerimientos.

Aquí tenemos un gráfico en donde vemos algunos elementos que son bastante interesantes de poder definir. Por un lado las barras de color rojo en vertical, nos indican el número de viviendas que se han ido construyendo en el país de acuerdo a los años y vemos como en el año 90 estábamos en el orden de las 80.000 viviendas anuales para llegar al año 2004 a una producción del orden de las 150.000. Pero tal vez lo importante en esta curva es ver la otra variable, que es la línea que va en azul

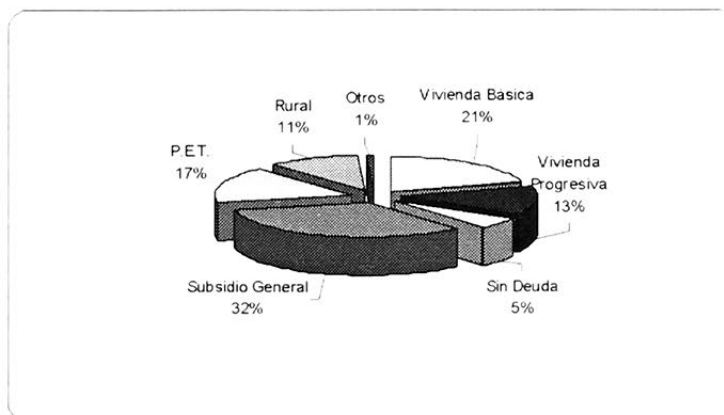
y que nos dice el estándar de superficie que han tenido las viviendas en el transcurso también de este mismo periodo. Aquí está considerada toda la producción habitacional pública y privada desde el año 90, y si ustedes se fijan se produce un fenómeno bastante importante en el año 97 que es el año de la crisis del tema de la vivienda, sobretodo de la vivienda social. Si ustedes se fijan el año 97 logramos tener una gran producción habitacional que está bordeando los 140.000, con una superficie promedio en el país que está cercana a los 68 m². Ahora, ahí se explica por ejemplo la baja de la producción, la baja del metraje - porque sobretodo en el ámbito de la vivienda social que es la que tiene el impacto más importante en la producción habitacional-, tenemos el fenómeno que hemos mencionado a través de las distintas exposiciones del día de hoy y es que producto de la situación del año 97 tenemos que hacer una gran inversión en reparaciones de vivienda y por lo tanto eso va en desmedro de la producción de vivienda nueva.

PRODUCCION HABITACIONAL 1990-2004



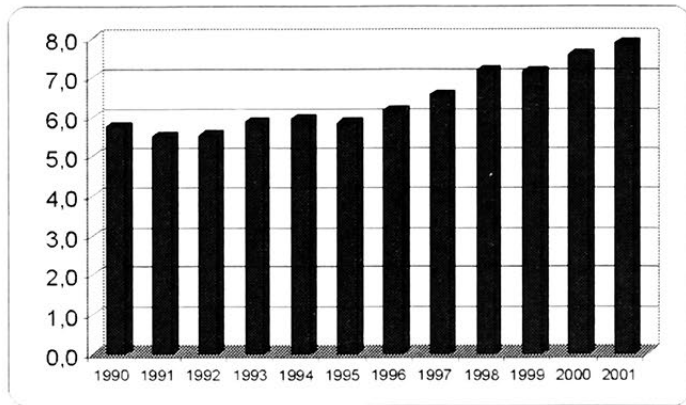
Aquí hay una torta donde se explicita cuál es la participación de los programas del sector público en la producción habitacional. Tenemos que el subsidio general es el que tiene la participación más importante con un 32% de la producción seguido por las Viviendas Básicas que tienen un 21% y así sucesivamente. Vemos también cuál es la participación que tienen los programas del sector público en la producción habitacional, y sin duda tenemos hoy día la vivienda social sin deuda con un índice muy bajo porque tiene un periodo de vigencia muy inferior al resto de los programas.

PRODUCCION SECTOR PÚBLICO POR PROGRAMAS



Aquí hay una evolución de los costos promedios de la vivienda social y vemos como se ha ido elevando ese costo promedio desde el año 90.

EVOLUCIÓN DE COSTOS PROMEDIO POR M² EN UF



Las alternativas de intervención para ampliación de vivienda están en el orden de entre las 6 y las 8 UF por valor m². Ahora, hay un elemento que a mí me parece importante de explicitar y que tiene que ver con el requerimiento de suelo que no exactamente es - y no es discrepante con lo que plantea Sergio porque no estoy hablando de un déficit-, no estoy hablando de requerimiento puede que el suelo esté, pero ¿cuánto necesitamos de ese suelo?. La producción que hemos tenido nosotros en los últimos 15 años es del orden de las 1.700.000, 1.800.000 viviendas. Si a eso le aplicamos un factor considerando una necesidad de 60 viviendas por hectárea que nos daría una densidad relativamente aceptable, tendríamos una demanda aproximada en un horizonte de 15 años de 30.000 hectáreas. En general 30.000 hectáreas no sé si están o no están. Sergio dice que en lo urbano está, que existen, pero esa es la demanda, o sea si está hay que ver dónde está, pero ése es el requerimiento de suelo: 30.000 hectáreas para un horizonte de 15 años de producción habitacional, lo que significa que requeriríamos anualmente 2.000 hectáreas. Como aquí estamos incorporando el sector rural y el sector urbano, si este antecedente lo llevamos al marco o al cuadro de requerimiento urbano y establecemos que de acuerdo a los antecedentes y a las cifras el 85% de nuestras ciudades son urbanas o nuestra población está en zonas urbanas, estableceríamos que aplicando este factor lo reducimos a 25.000 hectáreas y eso nos daría un requerimiento anual de 1.700 hectáreas para la producción habitacional. Hay que ver si existen, dónde están, habrá que generar los mecanismos para que si es que están se puedan utilizar, y si no están generarlas de alguna manera.

Respecto de los requerimientos en producción habitacional, en un escenario deseable nosotros debiéramos propender a tener una producción habitacional no menor a 137.000 unidades por año, que implica también estabilidad o crecimiento en el tiempo, un incremento del orden del 18% en las soluciones destinadas a los dos primeros quintiles. Producto del cuadro que presentamos anteriormente sobre la base de cuáles eran la participación de la demanda o el déficit cuantitativo fundamentalmente del primer quintil, los dos primeros quintiles, sin duda esto obliga a un aumento real del presupuesto. Eso es claro, no podemos pretender hacer más por lo mismo, hemos visto que eso de repente nos puede llevar a estirar tanto el chicle que podemos tener una explosión peligrosa y por lo tanto hay que considerar un aumento en el presupuesto, hay que hacer un esfuerzo importantísimo en la focalización y, de acuerdo a lo que estaba planteando recién, se requiere también ampliar el acceso al suelo urbano para programas de viviendas sociales. Entendemos y compartimos plenamente que no podemos generar una periferia de familias pobres porque no hemos sido capaces de generar suelo urbano para los programas de vivienda social. Muchas gracias

PANEL 2: Producción Habitacional

Modera: Sr. Orlando Sepúlveda M.

Expone: SRA. MARÍA JESÚS BARROSO M.

ONG Cordillera



Fuente: ONG Cordillera

Buenos días.

Yo también quiero agradecer la invitación del INVI a estas jornadas que creo que ya se han ido transformando en un buen espacio de encuentro y de reflexión de distintas personas y de distintas instituciones que trabajamos el tema de la vivienda y que constantemente nos encontramos en otros espacios.

Yo les quiero contar la experiencia que hemos tenido en ONG Cordillera con el trabajo en un programa específico que es el Programa Vida en Comunidad, que consiste en una asesoría legal, social y constructiva a conjuntos del Programa Vivienda Social Dinámica sin Deuda. Gran parte de lo que yo les cuento ahora saca los insumos de esas experiencias, que ya hemos ejecutado en 6 conjuntos, en las regiones V, VI y Metropolitana.

Lo primero es partir con un diagnóstico claro, que creo también es un diagnóstico común y que va más allá de la vivienda social dinámica: en los conjuntos de vivienda social se dan características como un gran sentimiento de desarraigo, una mala convivencia - señalada por la mayoría de las personas que allí viven -, su ubicación periférica, el corte de las redes sociales, el alejamiento de las fuentes laborales y también serios problemas en la calidad de las viviendas.

A pesar de este diagnóstico los conjuntos aún así se han ido mejorando. Queremos reconocer que sí ha habido esfuerzos y avances que se han dado particularmente en el diseño de los conjuntos y en lo técnico constructivo, pero se mantienen una serie de falencias. Por ejemplo, se ha ido mejorando todo lo que es el microequipamiento de los conjuntos, pero nos encontramos con paradojas como por ejemplo conjuntos de viviendas dinámicas sin deuda más pequeños, de 298 viviendas, pero que al final igual se van adosando unos a otros y terminan siendo un gran conjunto de 700 viviendas sin límites claros. Tal vez en los planos si son 3 conjuntos, por ejemplo de 300 viviendas, y cada uno de esos conjuntos por cada 298 viviendas tiene que tener una sede, tiene que tener en muchos casos un equipamiento para un jardín infantil y se da la paradoja que podemos tener 3 sedes juntas, 3 multicanchas juntas, pero no tenemos consultorio, no tenemos escuela, no tenemos bomberos, no tenemos comisaría. Entonces de alguna manera se mejora por un lado, pero sigue faltando una mirada más global que satisfaga ese tipo de necesidades que se van generando al crear un nuevo conjunto y que tiene que ver con macro infraestructura.

Lo otro es que para quienes llegan a habitar estos conjuntos se obtiene el gran logro de tener una vivienda propia, pero se suman una serie de responsabilidades y problemas asociados tanto a la vivienda como a los barrios. Creo que aquí hay que destacar que la mayoría declara tener problemas con el barrio más allá de problemas con la vivienda, como por ejemplo mala convivencia, vecinos que no se conocen, el que cada uno está encerrado en su casa, etc. Por lo tanto se hace mucho más difícil ponerse de acuerdo y trabajar en conjunto para mejorar el barrio.

Otro tema que vemos y que queremos tratar es el de la planificación local. Vemos que de alguna manera la planificación local y la decisión de donde se construyen los conjuntos está en mano de las constructoras. Es mucho más determinante los terrenos que tenga la constructora y qué cantidad de vivienda se van a construir, que una mirada más general respecto de lo que se quisiera en conjuntos de vivienda



Fuente: ONG Cordillera

social dentro de una comuna. Y ahí creemos que el municipio tiene un rol importante en la planificación de dónde se emplazan los conjuntos y con qué características, con qué infraestructura, y también la responsabilidad de integrar a otros programas sociales que están trabajando en este tipo de conjunto. Pero vemos que el municipio de alguna manera también se ha limitado a la organización de la demanda, a facilitar la obtención de subsidios más allá de generar esta planificación más global, lo que pasa sin duda también porque no se han traspasado los recursos necesarios para que el municipio pueda asumir esa tarea. O sea, al municipio se le han traspasado un montón de funciones pero no necesariamente ha ido acompañado en el traspaso de los recursos para ello.

Frente a este escenario se ha planteado en las anteriores presentaciones - y yo creo que ya acá se ha ido esbozando -, que se debe hacer un trabajo, una política de promoción del barrio, del mejoramiento ya no sólo preocupado de la infraestructura y de lo cuantitativo sino que también enfocado a la calidad del barrio, de los conjuntos y de la vida que allí se tiene.

Ahora ¿cuál es la idea que deben tener estos programas? En primer lugar creemos que deben ser programas técnico - sociales en donde se involucre tanto el área social como el área constructiva, ambas deben ir acompañadas, no vemos que una por sí sola pueda tener efectos significativos en los conjuntos de vivienda.

Lo segundo, tienen que ser programas integradores. Como les decía, el tema del desconocimiento entre los vecinos, de la mala convivencia, de organizaciones peleadas, se ve bastante complejo. En ese sentido creemos que hay que tejer redes al interior de los barrios y también de los barrios y de los conjuntos, con redes más amplias hacia fuera, con lo que ya existe en las comunas y con los conjuntos aledaños.

En tercer lugar, y creemos que es básico, hay que trabajar a escala local. De hecho en nuestro trabajo se da mucho puerta a puerta, familia a familia, con cada junta de vecinos, porque hay una serie de problemas que al hacer una mirada más global no se ven, pero si nos metemos más en lo chico, pasaje a pasaje, se van generando una serie de conflictos que creemos son importantes de trabajar. Y vinculado a lo mismo, se requiere un trabajo bastante completo en el sentido que es necesario trabajar con jóvenes, con adultos mayores y con mujeres en las áreas de salud, de educación, etc, que permitan cortar con la visión más "viviendista" de resolver sólo el problema de vivienda, porque creemos que eso no va a generar los cambios significativos que esperamos.

Un ejemplo de lo anterior es la fuerte demanda que se nos ha hecho en prácticamente todos los conjuntos del Programa Vida en Comunidad respecto a trabajar la ley de divorcio y las modificaciones que han existido con este tema. Uno desde fuera podría decir "¿qué tiene que ver?", es un problema alejado del problema de la vivienda", pero la verdad es que son muchas las mujeres que han adquirido la vivienda en que están viviendo y están complicadas, por ejemplo, en decidir si mejoran o no mejoran la vivienda porque puede llegar el marido que no lo ven hace 20 años y quedarse con el mejoramiento, con la inversión que ellas hicieron en su vivienda. Entonces de hecho lo hemos tenido que hacer, contactar y prepararnos para poder capacitar y orientar en esos temas también.

Ya algo les he contado de este Programa Vida en Comunidad, que está destinado a conjuntos de viviendas social dinámicas sin deuda que consiste en asesoría social, constructiva y legal para constituir barrio, constituir redes, orientar el mejoramiento de la vivienda y los espacios públicos, conocer derechos como propietarios, etc. Ustedes saben, la vivienda social dinámica son más o menos 30 metros cuadrados

con la posibilidad de ampliarse hasta 50 metros cuadrados, donde también ahí hay un elemento importante de apoyo y de asesoría, que no quiere decir que uno vaya a entregar materiales ni comprometerse con esas ampliaciones, pero sí de entregarles asesoría para que ellas se concreten. Esta asesoría consiste en una inserción territorial de un equipo multidisciplinario por 8 meses en estos conjuntos, idealmente incluso comenzar a trabajar antes de que las familias lleguen a vivir a los conjuntos, cosa que en la práctica es muy difícil. De los 6 conjuntos, sólo logramos en uno, que es en la comuna de Los Andes, empezar a trabajar desde antes de la asignación de las viviendas.

Ahora, éste es un programa integral. Como veíamos, tiene el área social, constructiva, legal y eso creemos que es un gran aporte en el tema de regenerar tejido y construir redes para resolver los problemas de los conjuntos. Creemos que es un gran aporte para resolver la incorporación de los conjuntos a la trama urbana, el tema de las redes se hace bastante fuerte y si bien vemos que físicamente los conjuntos están contruidos en lugares periféricos o sin los servicios públicos que mencionaba, el programa sí puede integrar a la trama urbana y facilitar el acceso a estos servicios. Vemos que el programa - por lo menos en la declaración de principios - hace un cierto reconocimiento a que la vivienda es un proceso, se critica hartito también lo que ha sido la tradicional política de entregar la vivienda, dar la llaves y ahora arrégleselas como pueda, lo que genera un gran impacto en las familias que llegan y obtienen su vivienda. En este caso creemos que el programa de alguna manera se hace cargo de ese acompañamiento que debiera existir una vez que la vivienda se entrega, pero en la práctica tiene falencias como no prestar apoyo o no facilitar el apoyo económico a la ampliación de las viviendas. Y aquí se da una gran paradoja, que son familias de escasos recursos que han ahorrado 180 mil pesos para obtener una vivienda, pero el costo de ampliar la vivienda con las especificaciones técnicas que llevan fácilmente pueden ser 700 mil pesos - hasta incluso un millón de pesos era el costo que la constructora calculaba para llegar a los 50 metros cuadrados. Entonces uno dice ¿cómo una familia que por obtener la vivienda ahorró \$180.000 va a poder invertir un millón de pesos en hacer una ampliación como corresponde a lo que está diseñado?. Es ahí dónde se requiere un acompañamiento, y lamentablemente tampoco son familias que la banca privada pueda absorber. Ahí hay un tema importante que resolver.

Otro punto es que esta misma idea de asesoría se ha ido transfiriendo al programa de fondo concursable pero con menos recursos. Ahí hay un riesgo porque si con los recursos que se entregan hoy en día para Vida en Comunidad se logran hacer las tareas más o menos apretadas, con menos recursos se puede transformar en un mero trámite, haciendo talleres mecánicamente en todos los conjuntos por igual. Creemos que es un riesgo que es importante tener en cuenta.

A nivel de propuestas creemos que el gran tema acá es la integración social, es decir, ya hemos llegado a ciertos estándares mínimos que se han ido mejorando bastante. Al mirar conjuntos antiguos de tipologías como Los Navíos o los condominios de viviendas sociales, e ir a ver conjuntos de este mismo programa de la dinámica sin deuda en la actualidad, se notan las diferencias en el diseño, en el conjunto, etc. Sin embargo creemos que el que un barrio surja o no surja tiene que ver con la integración social, con la convivencia que allí se viva, de eso depende en cierta medida lo que pase finalmente con estos conjuntos. Es necesario trabajar distintos ámbitos: acompañamiento de organizaciones, fortalecimiento de líderes, todo esto enfocado al mejoramiento, y eso requiere un rol más activo de las instituciones y organizaciones presentes en los lugares vinculados a eso. Es importante integrar esfuerzos. A nosotros nos pasa que llegamos a trabajar en estos conjuntos y hay bastante otras instituciones trabajando en general: PRODEMU, IN-

TEGRA, jardines infantiles, los municipios, etc, distintas instituciones, pero falta una coordinación que diga "ok, nosotros vamos a hacer esto, ustedes esto otro", cómo nos podemos complementar y potenciar para lograr los objetivos en estos conjuntos".

Falta también más poder resolutivo, y aquí vemos que SERVIU tiene un rol. Hay conjuntos que llevan un año reclamando algunos desperfectos en las viviendas y aunque han hecho todo el trámite todavía no se logran reparar, tales como filtraciones por las ventanas de aguas lluvias. Creemos que falta también una mayor resolución y una menor burocracia para poder resolver los distintos problemas. Se debe apoyar en la integración a los conjuntos ya existentes para así evitar la segregación. Las familias llegan a lugares donde ya hay otros emplazamientos y ahí hace falta apoyo también, porque se han dado varias rencillas incluso también de habitantes de conjuntos antiguos que dicen "que bonito se ve este conjunto de dinámica sin deuda, que rabia que estas familias con 180 mil pesos lograron estas viviendas que quedan sin deuda y nosotros que estamos pagando 30, 40 mil pesos de dividendo tenemos estas casas estos departamentos chicos y deteriorados". Entonces ahí también se requiere un trabajo de inserción hacia el lugar donde se llega a vivir. Y todo lo que de alguna manera hemos mencionado tiene mucho que ver con el tema que se trató en la primera mesa, que es el mejoramiento en parque habitacional existente y donde se ha trabajado bastante el tema de mejorar la infraestructura. Sin duda que eso es necesario, incluso las ampliaciones también las hemos visto nosotros como muy necesarias, pero no basta con pintura, con arreglo de techumbres, sino que el trabajo social debe hacerse en las poblaciones, en los conjuntos. Creemos que es vital para poder pegarnos un salto verdadero de mejoramiento en los conjuntos existentes y también hacerlos similares en los nuevos conjuntos que se van constituyendo.

Muchas gracias.

PANEL 2: Producción Habitacional

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Srta. Liliana Martínez M.

Pareciera que lo que he expuesto no es tema de controversia, por lo que no hay muchas consultas específicas, salvo una que solicita explicar con más detalle el modelo español a que hice referencia.

Lo cierto es que, el ajustarse al tiempo disponible, dificulta abordar en detalle la experiencia española respecto al tema suelo y plusvalía. En general puedo decir que el modelo español que aplica el concepto de gestión urbanística consorciada, a que he hecho referencia, se implementó en la comunidad de Madrid en la década de los 80. Dicha gestión promueve la relación entre privados y el Estado, en base a un marco normativo muy riguroso, previamente definido, que facilita el uso integral del suelo, en que los privados se obligan a ceder ciertos beneficios o tributos al Estado a cambio de las plusvalías que derivan del proceso de urbanización. En ciertos casos, incluso el Estado por la vía de la expropiación adquiere importantes áreas de suelo, las que posteriormente, mediante licitación entrega a los privados a cambio de un porcentaje de viviendas de protección oficial, que serían aquellas que aquí denominamos como sociales. Por ejemplo, en esa línea, los gobiernos locales de nuestro país podrían, mediante sus instrumentos de planificación territorial, definir aquellos sectores de potencialidad significativa en función de las obras de infraestructura que proyecta realizar el Estado, de modo de compartir con los privados las plusvalías que generan dichas acciones.

Aquí se ha puesto mucho énfasis en destacar la movilidad habitacional como una estrategia válida para resolver la carencia de vivienda de los más pobres, vale decir continuar excluyendo y segregando a aquellos que se instalan en las viviendas que otros abandonan...no parece justo.

En cuanto a la segunda pregunta que dice: ¿Cuál es su respuesta frente a la afirmación del señor Almarza que asegura que "no existe déficit de suelo para proyectos de viviendas sociales"...?

Bueno, de los datos proporcionados efectivamente se infiere que en esta ciudad hay suelo disponible para construir, se identifica una importante cantidad de suelos intersticiales, pero si analizamos los montos otorgados por los subsidios a las distintas tipologías de vivienda social se concluye, considerando el valor de dichos suelos, que sólo es posible continuar atendiendo la demanda de las familias más pobres, los últimos quintiles, en el borde de la ciudad, sectores que acentúan -entre otros- los problemas de segregación, alejándose del concepto de calidad de vida.

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sr. Sergio Almarza A.

Si el PIB ha aumentado en un 20% en los últimos 10 años, pero este se ve reflejado en el quintil más rico del país. ¿Cómo es posible extrapolar este valor a nivel nacional cuando este sector no demanda vivienda social y no existe una buena distribución? ¿En el cálculo del superávit de vivienda social y los cálculos comparativos entre el 95 y el 2003 no consideró el crecimiento demográfico de la población?

En general los estudios de distribución de ingreso demuestran que el PIB que mencioné más o menos se ha mantenido, así que en definitiva van subiendo los sectores pobres y los ricos. Y alguna evidencia empírica tengo, he visto algunas entrevistas por ahí e incluso personalmente he hecho algunas consultas, no diría encuestas científicas, a gente que veo pedir hace muchos años en las esquinas. Y hoy en día una persona ubicada en alguna esquina obtiene entre 5 y 8 mil pesos

diarios. Por algo se mantienen ahí. Yo creo que años atrás uno le daba 10 pesos, después 50 pesos y hoy en día lo mínimo que se da son 100 pesos, o sea realmente eso se va reflejando ¿y por qué? porque la gente por último puede dar tiene más. Es una cosa que suena chocante pero son cifras duras.

En el cálculo de superávit de vivienda social naturalmente está metido el crecimiento demográfico de la población. Esta pregunta la voy a retomar más adelante con otra que de alguna manera va a precisar bien esto.

¿Podría explicar con más detalle el concepto banca segundo piso?

"Banca segundo piso" se trata de que el Estado ponga un fondo y refinance a operadores del primer piso que se llaman. O sea el primer piso es quien le presta al público. Lo que pasa es que en definitiva con el nivel de pobreza que tenemos nosotros y la actitud de la banca comercial esa gente nunca va a ser atendida en forma razonable. Cuando fui asesor de varios ministros, más de una vez se discutió con la banca comercial y siempre la banca insinuaba que no iba a entrar, recientemente incluso se les ofreció garantía del Estado del 100% y aún así no quieren tomar ciertas carteras, por una cuestión de imagen, de mezcla, de presión, en fin diversas razones. Realmente lo que se trata es tener este fondo y permitir que operadores no bancarios - estamos pensando en compañías de mutuos hipotecarios y de leasing habitacional - le puedan prestar a los pobres para adquirir en el mercado secundario estas viviendas, y sobre todo que puedan prestar a los miles o cientos de empresarios del área que podrían trabajar con los pobres en la readecuación del parque habitacional en mejorar las viviendas y los entornos. Me refiero a arquitectos, ingenieros, gestores sociales, ONG. Pero esos proyectos tienen que ir con financiamiento, de lo contrario los costos de transacción son enormes o simplemente no se consigue el financiamiento. Entonces lo que se trata es que contra garantía hipotecaria se den esos pequeños créditos y el empresario y estos profesionales tengan donde ir y redescuenten ese préstamo cediendo una prenda sobre la garantía hipotecaria. A su vez son refinanciados, y ese fondo el Estado lo que hace es que va acopiando estos créditos y periódicamente da seguridad al mercado de capitales. Es una solución obvia. En Estados Unidos está archi probado, el tema está súper estudiado, pero hasta el día de hoy no se logra desarrollar. Me gustaría que alguien me explicara por qué no.

A partir de la conclusión, no hay déficit de suelo urbano y a partir de las propuestas técnico o financiero. ¿Cuáles son las sugerencias con relación a la gestión urbana?

Aquí quiero aclarar que yo vine a hacer una presentación en representación de la Comisión Permanente de la Vivienda de la Cámara Chilena de la Construcción, donde señalamos que tiene que haber un cambio urbano importante, yo creo que en eso hay consenso de la Cámara. Ahora en lo que me voy a referir de forma concreta, es mi opinión personal, no traigo ningún mandato ni diría que esa Comisión le corresponde estudiar este tema. Yo en esto aclaro que es una postura personal para no eludir la pregunta, y me encanta la pregunta por lo demás.

Evidentemente creo en un modelo de desarrollo urbano que considere la coherencia con la economía de mercado pero que también considere las externalidades y los otros impactos sociales propios de un sistema complejo. La ciudad es el sistema más complejo inventado por los seres humanos, de tal manera que en definitiva es una mezcla entre mercado, en el sentido de libertad, pero también de asociaciones público privado o de ciertas regulaciones. El tema es muy importante y me parece de justicia social que quien genera las plusvalías las pueda

capturar. No se trata de hacer demagogia ni cobrar más impuestos, se trata simplemente de llegar al óptimo, que si hubiera un mercado perfecto ... que no lo hay... se llegaría. Un elemento que yo señalaba que es esencial, y debiera ser un pilar, y en lo cual tenemos quizás más falencias, es tener una buena institucionalidad para llevar adelante proyectos de rehabilitación urbana. Por ejemplo yo conozco el caso bien en detalle de lo que se hizo en Estados Unidos en el Puerto San Diego en 30 y 40 años. De ser una cosa absolutamente en decadencia como nuestro Valparaiso pasó a ser una de las zonas de alto valor de los Estados Unidos. Realmente en esas cosas hay que aplicar, y por cierto, tener instrumentos para poder mejorar como digo ghettos de poblaciones sociales.

¿Por qué no comenzar a evaluar la posibilidad de acceso a la vivienda social de arriendo? ¿No será que uno de los factores explicativos del problema del modelo de política habitacional vigente es el paradigma del propietario y la casa?

Lo comparto a plenitud. De hecho déjenme decirles que no hay más problemas sociales porque una buena parte del sector de clase media baja que es digno, gana poco, pero no está dispuesto a vivir en un campamento o de allegado, arrienda las viviendas sociales. Yo les decía que nosotros tenemos encuestas en poblaciones de vivienda básica pública en Santiago de 10 años de antigüedad y tenemos el 12% de arrendatarios que pagan hasta hoy día el 13% sobre el valor del capital debido a los altos riesgos de la legislación de arriendos aún con los mejoramientos que tuvo en los últimos años. Una persona hoy día de ingreso medio alto paga del orden del 4% máximo 5% de arriendo sobre el valor del capital porque en el país ha caído el costo del dinero. Un pobre hoy en día paga el 13%. Evidentemente que hay muchísimo que hacer y si se hiciera una buena legislación de arriendo que se asegurara la recuperación y la cobranza podría lograrse un rápido aporte al parque via inversionista para arrendar.

¿Cuáles son los puntos de conexión, coincidencia y los puntos de desacuerdo entre la visión expuesta por Sergio Almarza y Héctor López? Es decir ¿cuáles serían los aspectos que facilitan una construcción nueva en políticas habitacionales y cuales distanciamientos en ambas posturas?

Yo diría que, perdonenme, pero esta pregunta es pega de ustedes.

RONDA DE PREGUNTAS
Responde: Sr. Héctor López A.

Cuando se habla de producción deseable de 137 mil viviendas anuales ¿qué porcentaje se aspira a que sean viviendas usadas y como se piensa potenciar la movilidad habitacional a fondos solidarios de fondos concursables?

Ciertamente la producción habitacional que tiene mayor impacto en el país es la que se hace con recursos del Estado, por lo tanto en la medida que sea el Estado el que aumenta su producción habitacional vamos a estar dando un impulso importante a revertir el déficit que hoy en día tenemos. Las 137 mil viviendas apuntan efectivamente en ese sentido. Ahora ¿cuál es el porcentaje para que se utilicen de esta producción deseable? ¿Cuál es el porcentaje que se aspira a viviendas usadas? Acá hay un poco de contradicción porque si estamos hablando de la producción habitacional de vivienda nueva, se supone que materializar la absorción del déficit via vivienda usada debiera al final de la vuelta de la rueda generar otra vivienda nueva, por lo tanto es un factor que a nosotros nos interesa potenciar con bastante énfasis en el sentido que se produzca una movilidad habitacional. Por lo tanto parte importante es la absorción de este requerimiento habitacional, será por la vía de

vivienda usada. A la vuelta del sistema debiera producir también la construcción de una vivienda nueva y no usada, por lo tanto hablar de un porcentaje sería bastante arriesgado y tal vez poco acucioso decirlo sin tener un mayor antecedente respecto a cómo podemos llegar a definir un requerimiento o una demanda en ese sentido.

¿Cómo se pretende potenciar la movilidad habitacional en el fondo concursable? También éste es un tema más o menos complejo porque resulta que el fondo concursable por esencia está planteando la necesaria participación de los usuarios de la demanda, por lo tanto el requerimiento fundamental en su modalidad viene por parte de la demanda. Es decir, las familias que están agrupadas en torno a distintos comités con una entidad organizadora para postular a fondos concursables son quienes hacen la demanda necesaria. Podríamos pensar que si uno quisiera direccionarlo tendría que intervenir en la decisión de los grupos, pero yo diría más bien que el requerimiento en el fondo concursable para solucionar o como un proyecto de vivienda usada se da más bien por la realidad regional y la disponibilidad de suelo básicamente por cierto. Y en ese sentido si nosotros revisamos las estadísticas regionales, la región que tiene una mayor aplicación de fondo concursable a la adquisición de vivienda usada es la Metropolitana y eso ciertamente tiene una explicación por valor de suelo y otros aspectos que están relacionados con el suelo.

¿Existe algún plazo proyectado en cantidad de años asociado a la cantidad de viviendas por año que elimine el déficit habitacional en nuestro país por parte del MINVU?

Eso tiene una estricta y directa relación con la producción, o sea para nosotros fijarnos un horizonte de años tenemos que plantearnos un crecimiento en un parque habitacional que dé respuesta en ese sentido. Hemos estado conversando más o menos años en el sector de entre 8 y 15 años, pensar en la reversión del déficit habitacional... ¿la Cámara está hablando de 7 años parece?, sí la Cámara habla de 7 años. Nosotros hemos planteado un horizonte un poquito más conservador dado que conocemos más a las familias que habitan en Teatinos y por lo tanto sabemos que a veces cuesta un poco tener la disponibilidad presupuestaria para hacerlo, pero sí estamos hablando de un horizonte que esté muy cercano a la década, un poco más, un poco menos, pero por ahí.

¿Cómo el sistema actual proporciona o genera capacidad de suelo urbano para la construcción de vivienda social?

Éste es un tema bastante complicado y bien complejo porque hay que partir de la base de que una de las falencias reconocida por el sector de la construcción en general, y de la planificación en general, es la carencia de una política de suelo. O sea, nosotros como país estamos en deuda en ese sentido, no tenemos una política de suelo que nos permita disponer y evitar la especulación en los tenedores, digamos los grandes tenedores de suelo urbano disponible para la construcción de vivienda social. Por lo tanto yo diría que lo básico y lo primordial antes de pensar en alguna política o en algún programa, incentivo a la localización o a la generación de suelo urbano para la construcción de vivienda social, tenemos que ponernos como país una meta y apuntar en ese sentido a generar una política de gestión de suelo que nos permita poder meternos y profundizar más el tema de la dotación de suelos para la construcción de viviendas sociales.

María Eugenia Santis nos pregunta:

¿Por qué no se utilizan los suelos intersticiales dentro del gran Santiago asumiendo que el mayor costo de suelo se subsidia anticipadamente?

Ésa ha sido una aspiración permanente pues hemos tratado de desarrollar la aplicación, la intervención y el aprovechamiento de estos suelos que tenemos, estos espacios que quedan entre edificaciones, se han tratado de incentivar algunos programas en ese sentido pero ha sido difícil. Creo que aquí ha habido una carencia tanto nuestra como de la respuesta que podamos tener del sector privado en cómo podemos utilizar para vivienda social los espacios intersticiales que nos quedan en las distintas ciudades del país, que efectivamente si las hay. O sea, hay un catastro más o menos importante de suelo disponible al interior de las ciudades que hoy en día está desaprovechado, está la idea, están los programas, hemos generado recursos para eso, pero creo que no hemos sido exitosos como sector en lograr que la aplicación se ponga en práctica en forma masiva.

¿Por qué no comenzar a evaluar la posibilidad de acceso a la vivienda social vía arriendo?

Este es un tema súper importante y que lo hemos discutido varias veces. Porque efectivamente la política habitacional que tenemos en el país históricamente, y podríamos hacer tal vez alguna excepción a los inicios de la política a principios del siglo XX, pero en general la política habitacional de Chile tiende a generar propietarios y eso es cierto. Creo que es momento de poner en discusión, y por eso creo que la pregunta es sumamente atinente dado que hemos establecido modificaciones a la política, dado que estamos en vísperas también de elecciones, y tal vez es una pregunta para la tarde, para los panelistas representantes de las distintas candidaturas. Es un tema importante, yo creo que ha llegado el momento de que el país piense en otra forma de acceso a la tenencia de una vivienda, efectivamente por la vía de un arrendamiento o la vía del comodato o por alguna vía que no sea necesariamente el otorgar la propiedad del bien. Ahora, eso tiene complicaciones ciertamente y eso hay que pensarlo porque ahí tenemos que ver quién las produce, quién las administra y cómo se produce la movilidad. No es un tema de plantearlo como una idea y dejarlo que se desarrolle sólo porque es bastante complicado, bien complejo. Hay países como Canadá, por ejemplo, que efectivamente tiene un sistema administrado por las municipalidades en donde a las familias no se le entregan propiedades o una vivienda sino que un uso, a través de un arriendo o a través de un sistema que quede establecido de acuerdo a la renta o el ingreso que tenga la familia, y de acuerdo a esas características y a esos parámetros se les va asignando, cobrando y en definitiva la administración está en las municipalidades. Esto es en Canadá, acá en Chile tendríamos que evaluarlo. Yo creo que es un tema que debe estar hoy en día en la discusión, me parece sumamente necesario, creo que la tenencia en propiedad de un bien no es la única forma de acceder a la vivienda y estamos absolutamente dispuestos a discutir la otra vía que podría ser un arriendo u otro.



Fuente: Archivo INVI

TERCER PANEL

Impacto de la Política Habitacional

En el marco del actual modelo económico, ¿cómo se interviene en la producción del hábitat residencial, para revertir los procesos de desintegración social, territorial, económica y/o ambiental?

¿Qué rol le cabe al Estado y a la ciudadanía en sus distintos niveles de gestión (nacional, regional y local), para revertir los actuales impactos negativos de la Política Habitacional?

¿Qué instrumentos de regulación permitirían conciliar los intereses públicos de un Ordenamiento Territorial sostenible con la dinámica del mercado inmobiliario y de la vivienda?

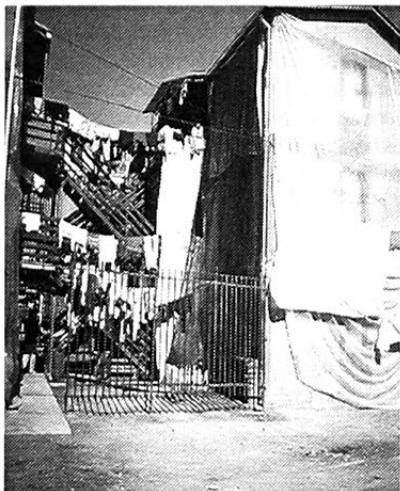
PANEL 3: Impacto de la Política Habitacional

Modera: Sra. Isabel Zapata A.
EXPONE: SR. RUBÉN SEPÚLVEDA O.
Instituto de la Vivienda



Calidad del entorno inmediato en una política habitacional vivendista.

Fuente: Archivo INVI



Crisis de 1997 que demuestran los bajos estándares constructivos.

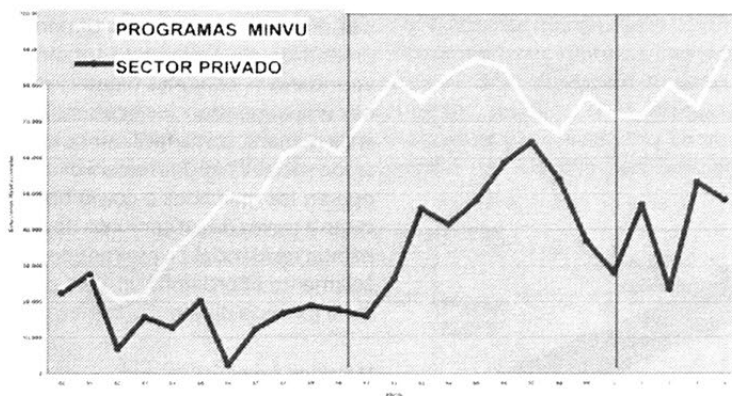
Fuente: Archivo INVI

Buenas tardes.

Voy a tratar de hacer una exposición lo más breve posible, de carácter introductorio, porque estimo que los aportes de los otros participantes del panel van a contribuir significativamente a la discusión de la temática que agrupamos dentro de lo que se denomina el Impacto de la Política Habitacional.

Me parece que en las sesiones de la mañana empezaron a surgir varios elementos que están conformando los rasgos básicos de un diagnóstico de la situación habitacional en este país. Existe un relativo consenso en los problemas detectados y aparecen ciertos matices en su priorización y formas de darles respuesta. Tal como lo expresamos en la sesión inaugural de esta IV Jornada de Vivienda Social, la situación coyuntural demuestra que la democracia en este país ha alcanzado un grado de madurez que permite tomar decisiones políticas que generen cambios más profundos para revertir efectivamente estos procesos negativos.

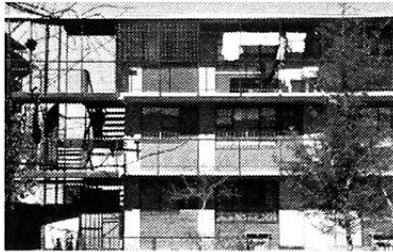
EVOLUCION DE LA EDIFICACION EN CHILE 1980 - 2004



Fuente: MINVU

Las propuestas para revertir las situaciones negativas detectadas en el diagnóstico requieren de una base conceptual clara. Lo primero es que no podemos seguir hablando en forma exclusiva de la producción de viviendas orientada a disminuir físicamente el déficit centrando el foco en quienes estadísticamente "no tienen vivienda". Este enfoque de política se hace efectivo mediante programas que no tienen un interés en la calidad integral del hábitat, sino en garantizar una producción sostenida de unidades habitacionales, en la mayoría de los casos, sin políticas de suelos, operando en la expansión de las ciudades con periferias atomizadas en lugar de propender a consolidarlas y densificarlas. La vivienda social no es la acción de producir soluciones de bajo estándar sino un dispositivo (financiero, económico, normativo e institucional) que el Estado conforma para que ciertos segmentos de la población puedan acceder a ella. El concepto se acuña en Europa en 1872 y no se refiere a las soluciones de menor valor, sino a la acción que el Estado diseña para dar respuesta a una necesidad de la sociedad.

Segundo, tampoco es válido asociar vivienda social solamente con aquella de menor valor, o sea, un producto desvalorizado en sus atributos físico-espaciales, en



Carencia identidad
Fuente: Archivo INVI



Alto Hospicio, Iquique
Fuente: Archivo MINVU

su valor simbólico, donde su sola mención conlleva el estigma de "vivienda para pobres" o una práctica que desde el poder contiene alusiones paternalistas y muchas veces hasta autoritarias. La vivienda debe entenderse como un satisfactor, que por muy pequeña que sea la solución deberá dar respuesta de manera integral a las necesidades humanas. Es probable que iniciemos con esta acción un proceso y que paulatinamente vamos a ir consolidando esa respuesta a esa carencia humana.

Un tercer elemento que me parece que es importante mencionar, es que el mercado habitacional es conformado por el Estado que lo interviene, orienta y lo estimula, mediante la corrección y compensación de las disfunciones que se presentan. A su vez existen un conjunto de submercados o cuasimercados que están interrelacionados entre sí. Uno podría pensar que hay ciertas acciones que en ciertos submercados son necesarias para la operatoria del mercado formal y eso creo que requiere una clarificación desde el punto de vista de cual es el papel del Estado, es decir, ¿cómo interviene el Estado?, ¿cómo lo estimula?, ¿cómo lo conforma?, ¿cómo corrige ciertas disfunciones que puede presentar?. A mi juicio esa corrección tiene que hacerla el Estado, tratando de clarificar a quien se le estará dando respuesta. ¿Al conjunto de la sociedad? Es decir, en búsqueda del bien común o a lo mejor, al bien o al interés de algunos actores - grupos inmobiliarios - y no necesariamente a la totalidad de esa sociedad.

Un cuarto elemento importante de mencionar es que una política habitacional no debe olvidar que la construcción del hábitat residencial implica manejarse en tres dimensiones. Hay una dimensión territorial, en el cual un componente es la unidad de vivienda, pero tenemos un conjunto de subcomponentes como el vecindario, el conjunto habitacional, el barrio, etc, hasta llegar a la ciudad. También hay una dimensión sociocultural, y eso tiene mucho que ver con lo que se discutía en la mañana, cómo facilitamos la interacción de otros programas para fortalecer el tejido social. Y hay una tercera dimensión que es la político económica, es decir, cómo operan los mercados o como hacemos factible incluso que la vivienda de menor costo a través de un conjunto de acciones permita potenciar la construcción de ese hábitat residencial. En ese sentido no estamos haciendo política habitacional cuando solamente abordamos un solo componente (la unidad de vivienda) y a veces, de mala forma la dimensión territorial.

Modelo del Proceso Habitacional



Fuente: Sepúlveda R., et Al. Proyecto de Investigación "Sistematización teórica - conceptual en el marco de un Sistema de Información en Vivienda (SIV)". Concurso FAU 2004. INVI FAU U de Chile. 2005

TERCER PANEL



"Debe generarse una política de suelo urbano que busque el bien común y no sólo los intereses de algunos."

Fuente: Archivo MINVU

En el actual contexto de una economía de mercado, creo que las políticas habitacionales han favorecido la expansión urbana y hay una especulación en el mercado de suelo. Yo comparto las opiniones que indican que tenemos mucho suelo disponible para las acciones habitacionales, pero lo que no hemos tenido es la voluntad política de construir y regular la situación del suelo. También creo que no puede entenderse una política habitacional sin este componente y la necesaria interrelación con la políticas sociales, es decir, una política habitacional debe ser parte indisoluble de una política socio urbana. Un ejemplo clarificador es lo publicado hace un tiempo en el diario El Mercurio, en que se observa que todas las zonas de expansión urbana del Gran Santiago, se encuentran en manos de 4, 5, 6 o 7 grupos inmobiliarios que operan y definen los lugares posibles donde construir viviendas, y que en definitiva terminan manejando la política habitacional. Esto marca una característica de la actual política habitacional chilena: tiene un carácter muy lobbista y no es una política habitacional que trate de contribuir en el ámbito de su competencia, con lo dispuesto en el inciso segundo de la Constitución Política del país, que señala: "El Estado está al servicio de la persona humana y su finalidad es promover el bien común, para lo cual debe contribuir a crear las condiciones sociales que permitan a todos y a cada uno de los integrantes de la comunidad nacional su mayor realización espiritual y material posible, con pleno respeto a los derechos y garantías que esta Constitución establece".

Por lo anterior, estimo que uno de los desafíos para los próximos años es transitar desde una política habitacional fuertemente marcada por el lobby de ciertos agentes a una de un carácter más redistributivo, lo que significa que el Estado dentro de una economía de mercado deberá definir los instrumentos de intervención y regulación, de manera de corregir las disfunciones actuales como regulación del suelo, falta de coordinación de acciones sectoriales del Estado, residueño de la institucionalidad pública para fortalecer el rol regulador, entre otras, y efectivamente continuar con un proceso de descentralización que permita una efectiva participación de los habitantes.

TIPOLOGIA DE POLÍTICAS HABITACIONAL APLICADO EN LA REGIÓN.

DESCENTRALIZACIÓN	Población organizada						POLITICA REDISTRIBUTIVA
	Gobierno Local				P/ ejemplo PAIS "D"		
	Gobierno regional o provincial		P/ ejemplo PAIS "A"		POLITICA COMPENSATORIA		
	Gobierno Nacional	POLITICA LOBBISTA-CLIENTELAR		P/ ejemplo PAIS "B"			P/ ejemplo PAIS "C"
INSTITUCIONALIDAD	Baja	GRADO DE INTERVENCIÓN EN LOS MERCADOS				media	Alta

FUENTE: Sepúlveda R., Fernández Wagner R., 2005: "ESTUDIO SOBRE LAS POLÍTICAS NACIONALES DE VIVIENDA POPULAR EN LATINOAMÉRICA". Centro Cooperativo Sueco. Julio 2005.

Desde estos breves fundamentos teóricos, a continuación expongo un conjunto de propuestas para contribuir al debate de esta IV Jornada de Vivienda Social:

- 1.- Revalorizar la concepción de vivienda social como parte de una acción redistributiva de la riqueza por parte del Estado, mediante una política habitacional sustentada en una concepción integral del problema con una adecuada relación con una política de suelo, urbanística y de ordenamiento del territorio, como también con las necesarias vinculaciones con las políticas sociales para abordar las carencias habitacionales de la población en situación de pobreza.

TERCER PANEL



Homogeneización social producto de una focalización excesiva.

Fuente: Archivo INVI



Localización inadecuada de las viviendas sociales.

Fuente: Archivo INVI

Este enunciado básico se puede traducir en ciertos instrumentos tales como los siguientes:

- Se requiere generar una política de suelo urbano que busque el bien común y no solo los intereses de los agentes promotores inmobiliarios. Para ello, se deben discutir diversos instrumentos que limiten la especulación inmobiliaria tales como los impuestos progresivos prediales, bonos hipotecarios transables o la creación de bancos de tierras para regular el mercado.
- Se requiere integrar acciones sectoriales actualmente dispersas en el nivel subnacional - incluyendo aquellas relativas a la seguridad ciudadana -, en un Programa de Conformación y Equipamiento de Barrios que potencie un tejido social debilitado por una sociedad individualista, la cual facilite la construcción de identidades.
- Se requiere compensar aquellas comunas que han sido receptoras de vivienda social, para lo cual se puede discriminar positivamente, por ejemplo en la distribución del Fondo Común Municipal.
- Fortalecer las acciones de densificación, repoblamiento y recuperación de áreas consolidadas de nuestras ciudades sin generar gentrificación. Por ejemplo, dentro del Programa de Fondo Solidario Concursable, se debe diferenciar el subsidio para acciones de recuperación de casco urbano.
- Modificar la Ley de Copropiedad, régimen de tenencia de suelo urbano, revisión del marco normativo para regular las ampliaciones ya efectuadas, entre otras medidas.
- Implementar un Programa permanente de Asistencia Técnica a nivel local, para lo cual se debe destinar un porcentaje del presupuesto sectorial y una rigurosa fiscalización y control de las entidades de asistencia técnica.

2.- Garantizar que la inversión pública sea utilizada de forma óptima en una economía de mercado, con un adecuado control social.

Para lograr lo anterior, se plantean las acciones siguientes:

- Generar una institucionalidad que otorgue un sello de garantía de calidad sobre el hábitat residencial, que garantice un mínimo de estándares constructivos, arquitectónicos y urbanos - se puede discutir si dicha institucionalidad es pública o mixta, pero ha llegado el momento de implementarla.
- Readecuar la institucionalidad sectorial, diferenciando claramente los roles nacionales, subnacionales y locales pero aumentando el Rol del ámbito local con una debida articulación entre niveles - aunque exista resistencia en los funcionarios del sector, que opera con la lógica de una institucionalidad del Estado del Bienestar y no dentro de una Economía de Mercado -.
- Generar nuevos programas para atender a la nueva demanda existente, como por ejemplo los jóvenes, adultos mayores, vivienda taller, entre otros, con modalidades de alquiler - hoy no es suficiente con hablar de una demanda de 500.000 unidades nuevas, es necesario especificar la composición de la misma -.
- Recuperar la práctica de los Concursos de Arquitectura que potencie la calidad residencial.



Villa los Cóndores, comuna de Temuco en a demolerse por su mala calidad constructiva.
Fuente: Rubén Sepúlveda



Fuente: Gustavo Rebord

- Atender la población que vive en micro campamentos y nuevos asentamientos precarios, con un programa Chile Barrio 2, con un mayor énfasis del componente socio-laboral.
- Fortalecer el Fondo Solidario Concursable superando los problemas de gestión, entendiendo que se debe trabajar en una perspectiva de proceso y no de producto terminado.
- Rediseñar el Programa Nueva Vivienda Básica, de manera de atender un segmento que el mercado hoy no atiende. Ello implica que el sector debe ofertar vivienda si el mercado no es capaz de ofrecerlo.
- Rediseñar el subsidio orientado a los sectores medios, ya que el mercado tiene una oferta suficiente de créditos y soluciones.

3.- Reconocer la existencia de una deuda histórica con las familias que hoy constituyen el problema de los CON-TECHO, producto de una política habitacional que se ha entendido como un mero instrumento para la producción habitacional de unidades nuevas - con toda la implicancia del negocio inmobiliario implícito -.

Para ello, se plantea las acciones siguientes:

- Programa de Mantenimiento, Mejoramiento y Ampliaciones del Parque Habitacional Existente, que valore las condiciones de vida de sus habitantes - deben realizarse acciones territoriales con un carácter integral, que mejoren las condiciones de esos habitantes, mejorando su calidad residencial -.
- Destinar recursos estatales producto de la eliminación de la exención parcial del IVA a las constructoras para el reforzamiento de programas y subsidios con una acción integral.

Bueno, son varios elementos que se pueden debatir, pero en consideración al tiempo destinado a esta exposición, concluyo recordando que "no debemos olvidar que la política habitacional construye ciudad y debe contribuir a generar ciudadanos con derechos y con deberes".

Muchas Gracias

PANEL 3: Impacto de la Política Habitacional

Modera: Sra. Isabel Zapata A.

EXPONE: SRA. MARIA DE LA LUZ NIETO DE LOS R.

Asesora Ministra de Vivienda y Urbanismo

Primero que nada quiero agradecer al INVI por la invitación recibida para participar en este encuentro. Considero de mucha importancia la realización de estos talleres ya que con una convocatoria tan amplia se ha logrado reunir una mayor cantidad de personas y permitir un enfoque multifacético. Me parece que la Universidad es la instancia que entrega las herramientas, las formas de entender y analizar los diagnósticos reales. Las opiniones vertidas en estos espacios conllevan la fuerza y el reflejo de los intereses que están detrás de la exposición de cada panelista, por lo que felicito al INVI por haber sido capaz de mantener estas Jornadas de Vivienda Social. El aporte de las universidades al respecto es valioso ya que enfrenta y propone soluciones innovadoras en su rol creativo, puesto que los problemas son complejos y es fundamental mostrar oportunidades bajo miradas innovadoras, asumiendo el compromiso con la sociedad, con los desafíos, con el futuro y siempre con los que más nos necesitan. Felicitaciones.

En relación a los impactos a la Política Habitacional se debe reconocer que son de tipo cuantitativo y cualitativo. En 15 años se ha producido casi 1.800.000 viviendas en el país, y en el 78% de esta producción el Estado tuvo alguna intervención a través de distintos tipos de subsidios. El stock de viviendas registrado en este país por los distintos censos creció en promedio de las 52.000 viviendas en la década del 70', a 63.000 en la década del 80', y a 76.600 en la del 90'. Hemos tenido como país un logro de incremento en el stock que ha sido paulatinamente creciente y sostenido. También hay avances significativos en lo social, y desde que asumen los gobiernos de la Concertación desde los 90' tenemos que reconocer logros en cuanto a fomento de la organización social. Actualmente la oferta programática favorece y fomenta la participación organizada de la comunidad en los proyectos de vivienda. Se constituyó una nueva forma de condominios, se permite la inversión pública en los espacios comunes de los condominios sociales mejorando la calidad de los espacios públicos en cuanto a los estándares exigidos a la construcción. Los programas de inversión pública favorecen a los espacios públicos urbanos carenciados, puesto que en 17 años se construyeron viviendas sin reconocer que eran parte de una ciudad y desconociendo la importancia del espacio público.

Es necesario valorar iniciativas de ampliación de espacios institucionales para la participación, ya que desde el año 2000 en adelante se han hecho ofertas programáticas interesantes donde hay invitación a otras instituciones del país, tanto públicas como privadas, a participar y poner esfuerzos conjuntos y coordinados. Ha sido notorio el avance en focalización de la acción de inversión pública en las familias más pobres, lo cual se ve reflejado en el aumento de propiedad de los hogares que clasifican bajo la línea de la pobreza, incluyendo los indigentes (en el año 1990, el 42% era propietario de una vivienda, el 2000 el 58%, y el 2003 el 59%, MIDEPLAN). Por lo tanto, esto nos demuestra la línea seguida en cuanto a la capacidad de focalización de la inversión y de las acciones que este país ha desarrollado hacia los segmentos más necesitados.

En el año 2001 se plantea la Nueva Política Habitacional, con modificaciones sustanciales cuyos objetivos principales son:

- Mantener la reducción del déficit habitacional, presentándose sistemáticamente desde el año 2002 en adelante.
- Continuar la política de focalización de recursos y las acciones hacia los más carenciados.

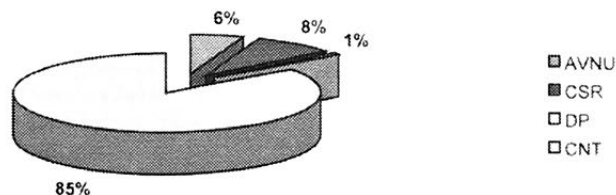
- Contribuir al equilibrio socio espacial.
- Mejorar la calidad de las soluciones habitacionales y su entorno.

Como ejemplo de esta nueva política tenemos la generación del "Programa Fondo Concursable para Proyectos Habitacionales Solidarios". Este Fondo está focalizado hacia la población bajo la línea de pobreza, y presenta algunos elementos de diseño que permiten atender en forma especial vulnerabilidades sociales tales como adultos mayores, enfermos catastróficos, personas con discapacidad, la presencia de mayor cantidad de niños por cada perceptor de ingresos en la familia, etc. Su diseño también favorece la participación y organización comunitaria y abre espacios a diversos actores, permite la pequeña escala la cual favorece los proyectos de intervención en lo construido tanto de densificación como para ocupar terrenos intersticiales, admite flexibilidad en las soluciones y fomenta la inversión en el espacio público. El Fondo Solidario ha atendido 76.359 familias, se han generado 1.277 proyectos de los cuales el 34% está terminado y el 22% con más del 50% de avance. Al inicio de la puesta en marcha de este fondo se evidencia lentitud y se han relajado las condiciones de acceso al mismo.

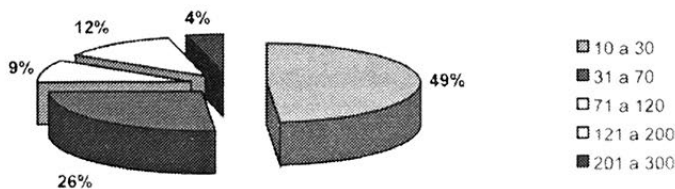
Esto ha generado el aumento de cobertura territorial, permitiendo el acceso de este programa a comunas donde no había llegado la inversión pública. 211 Comunas han participado con proyectos en el Fondo Solidario, siendo el 80% de las comunas más pobres las beneficiadas. En cuanto a la capacidad de focalización, el 49% de los beneficiarios han sido pobres no indigentes, más el 30% indigentes, es decir el 79% de la población que ha accedido a estos subsidios está por debajo de la línea de pobreza. Un 49% de proyectos entre 10 y 30 viviendas y un 26% entre 31 a 70 viviendas, es decir el 75% de los proyectos con una escala súper razonable menor de 70 viviendas, esto es un reflejo de la realidad en que ha operado el fondo en estos 5 años.

TERCER PANEL

TIPO DE PROYECTO



TAMAÑO DE PROYECTOS



Las expectativas de que se use como instrumento de intervención urbana, que permita un trabajo personalizado acogiendo las necesidades particulares de las comunidades locales y promoviendo una gestión habitacional más depurada. La mayor parte de las construcciones corresponden a obras nuevas - 85% del total de soluciones -, sin embargo el restante 15% son distintas fórmulas de proyectos de densificación predial, de adquisición de vivienda usada o nueva, o de construcción en sitios de residentes que representan intervenciones en las zonas consolidadas de la ciudad, herramienta que contribuye a la densificación.

A título personal estimo que el Fondo Solidario abre un espacio participativo, en que para postular la gente ha tomado conocimiento y aprobado el proyecto, presentando actas de dos asambleas como requisito. En la práctica, esto se vulnera dado que las entidades organizadoras y/u operadores del sistema adquieren un rol protagónico en las gestiones establecidas para la postulación, distorsionándose de tal manera que se pierde la esencia del objetivo de democratizar y de abrir espacios a la participación ciudadana.

Otro desafío es lograr un proceso que tiene que ver con inversión inicial, con uso y mejoramiento de la vivienda social, ya que es más vulnerable al paso del tiempo por tener bajo estándar y bajo precio, y por lo tanto requiere mucho más esfuerzo en su mantenimiento.

En este sentido, se plantea como importante que los usuarios propietarios asuman responsabilidades también.

El tránsito que siguen las familias desde conseguir la vivienda hasta habitarla, representa un tema significativo para los habitantes porque conlleva el establecer comunidad, barrio, diferentes formas para ocupar los espacios públicos y sentirse identificados con su entorno.

Conjuntamente con el Ministerio de la Vivienda, estos temas deben ser incorporado a la gestión política que incluya al sector, al conjunto del aparato público, a las organizaciones intermedias, a la sociedad civil, e incluso a los propios ciudadanos que son el objeto de estas políticas.

Un aspecto importante de destacar, es que el subsidio es una transferencia patrimonial, y en ese sentido requiere un principio de equidad muy claro. El tránsito de la Vivienda Básica hacia la Vivienda sin deuda, implicó un cambio en el monto de la transferencia patrimonial que se hacía a las familias más pobres. En la medida en que se construyan políticas que tengan subsidios se va aumentando las complejidades en términos de responder a equidad. Considerando que los subsidios no son sólo una herramienta de financiamiento, tienen que ver con la distribución de la riqueza y también con la equidad al interior de estos segmentos de la población.

Finalmente, existe la necesidad de nuevos terrenos, y está claro que la mayoría de estas soluciones tiene que ser dirigidas a los segmentos más deprivados de la población. Sin duda, aquí hay un gran desafío de producir suelo urbano en condiciones compatibles con los contenidos sociales de las políticas de vivienda.

Muchas Gracias.

PANEL 3: Impacto de la Política Habitacional

Modera: Sra. Isabel Zapata A.

EXPONE: SRA. MARGARITA GREENE Z.

Colegio de Arquitectos de Chile

Buenas tardes.

Primero quería sumarme a los agradecimientos que hizo María de la Luz Nieto por este panel "Impacto de la Política Habitacional". Celebro que el INVI haga esta convocatoria no sólo trayendo a actores involucrados con el tema de la ciudad y vivienda social de ámbitos distintos, sino que además pidiendo las propuestas programáticas de las cuatro candidaturas presidenciales. Considero especialmente importante que sea la Universidad la que convoca y específicamente celebro la presencia de los alumnos.

También quería dar una pequeña explicación. Vengo aquí en calidad de representante del Colegio de Arquitectos. Primero quiere agradecer al Colegio el haberme invitado a representarlo, lo que considero un honor. Pero también quiero aclarar que ésta es la primera vez que lo hago, ya que tradicionalmente he participado en este tipo de encuentro como académica. Así, hoy me encuentro innovando, ya que como académica normalmente se presenta la perspectiva o diagnóstico propio, e incluso la opinión personal, mientras que como representante del Colegio de Arquitectos vengo a contar lo que el Colegio piensa al respecto. Sin embargo voy a seguir el ejemplo de María de la Luz, quien nos presentó la visión del MINVU primero, pero terminó con unas transparencias donde aclaró que no necesariamente era la perspectiva del MINVU, sino que era la suya personal.

De la misma forma, junto con los planteamientos del Colegio frente al tema que nos convoca, presentaré mi perspectiva personal como profesional y estudiosa del tema. Es así como en la primera parte de esta presentación estoy siendo la voz del Colegio de Arquitectos, mientras en la segunda parte haré una breve síntesis de aspectos que siento son importantes de destacar.

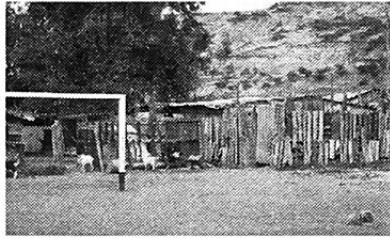
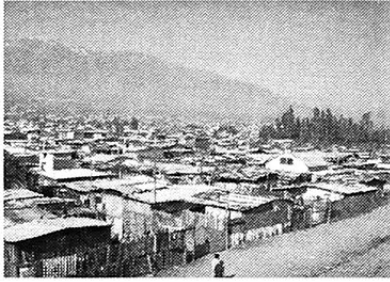
Por último antes de iniciar mi presentación también quiero recalcar la importancia de que el Colegio esté presente en este tipo de eventos. Considero de gran importancia que los arquitectos, como gremio, tengamos una participación activa y tengamos una voz frente a los temas de política urbana y de vivienda. Esto cobra especial relevancia en un año electoral.

La Postura del Colegio de Arquitectos

La convocatoria del INVI para este panel incluía las siguientes tres preguntas:

1. En el marco del modelo económico ¿cómo se interviene en la **producción del hábitat residencial** para revertir los procesos de desintegración social, territorial, económica y/o ambiental?
2. ¿Qué **rol le cabe al Estado** y a la ciudadanía en sus distintos niveles de gestión (nacional, regional y local)), para revertir los actuales impactos negativos de la Política habitacional?
3. Qué **instrumentos de regulación** permitirían conciliar los intereses públicos de un Ordenamiento Territorial sostenible con la dinámica del mercado inmobiliario y de la vivienda?

La respuesta del Colegio a estas tres preguntas es muy coincidente con lo recién ha planteado por Rubén Sepúlveda. Pero para mayor precisión recurriré a una



declaración pública acerca de la situación de la vivienda social que hizo muy recientemente el Presidente del Colegio de Arquitectos, Juan Sabbagh con la Directiva del Colegio, donde manifestaron muy claramente cuatro aspectos ante los problemas de viviendas sociales.

El primero era que se acababa esta etapa de la cantidad, de los 25 años dedicados a la producción de nuevas viviendas. La declaración dice que además de los instrumentos de financiamiento, una política de vivienda debe incluir seriamente componentes como localización, acceso a suelo, diseño apto, tecnología avanzada, equipamiento adecuado y participación. Cada uno de estos aspectos dan para un desarrollo mucho más largo, pero en aras del tiempo sólo voy a recalcar un par de ellos. La importancia del desarrollo tecnológico es innegable, pero además es bueno recordar que el MINVU hace algunos años marcó la innovación y avance tecnológico en el país. Los últimos años nos hemos acostumbrado a no esperar innovación tecnológica en la acción estatal, a la inversa, el país ha tenido una historia muy carente en el tema de la participación, algo que debemos superar y ponernos a la altura de una gestión contemporánea. Ello implica incorporar estrategias de participación real desde la gestación misma de los proyectos.

El segundo aspecto que plantea el Colegio de Arquitectos ante los problemas de viviendas sociales es que no se puede separar la producción de viviendas sociales del contexto urbano donde se localizan. Esto, que parece obvio, no lo ha sido en la realidad. Hemos tenido un largo tiempo en que por otras urgencias, por otras necesidades, hemos menospreciado el contexto urbano. Así, no hemos sido capaces de responder con respuestas urbanas y hemos producido ghettos con serios problemas de convivencia social y subdesarrollo que han sido ampliamente denunciados y que todos conocemos.

El tercer aspecto que planteaba el Colegio se refería al déficit, sosteniendo que si bien es verdad que hay un déficit habitacional, y es verdad que hay que producir una gran cantidad de viviendas, el déficit no es el único ni el mayor problema. Se hace necesario seguir produciendo masivamente, pero de otra forma. Hay que abordar la producción habitacional de una forma distinta y ya llegó el momento de hacerlo.

Por último ante los problemas de viviendas sociales el Colegio de Arquitectos plantea un cuarto punto. En este se refiere a la existencia de un stock de viviendas sociales construidas en los últimos 25 años con serios problemas constructivos, sociales y de convivencia. Para esto es importante considerar a las familias que las van a habitar, cada una como personas con características sociales particulares.

Eso sería con respecto a la declaración de principios del Colegio. En segunda instancia frente a esta situación el Colegio propone tres acciones.

La primera es definir una nueva política de urbanismo y vivienda que comience considerando los aspectos urbanos y jurídicos de la ciudad y el territorio, sin limitarse a las comunas y que incorpore la vivienda social en su contexto. Esto requiere definirla en términos cualitativos y asegurarle suelo, tanto en las áreas ya construidas como en las zonas de expansión.

La segunda proposición del Colegio es encarar desde una perspectiva urbana tanto el stock existente como la creación de nuevas viviendas. Para la vivienda existente considera su reparación, reconstrucción y ampliación cuando es necesario, rehabilitación física y social (o sea re-construir los barrios y comunidades carenciales y segregados que han sido tan publicitados), integrar los conjuntos a la trama ur-

bana, y rescatar las áreas abandonadas (llamadas también áreas café, parodiando su vocación de área verde nunca alcanzada). Esta es una deuda que está y que hay que abordarla.

Sin embargo, al mismo tiempo hay que preocuparse de producir nuevas viviendas con características específicas. Deben ser conjuntos de un tamaño apropiado, integrados a la trama urbana y a la ciudad, tener una localización adecuada y prestar atención al entorno y al territorio. Las viviendas deben ser unidades flexibles y ampliables (lo que de alguna manera el Fondo Solidario de Vivienda da la posibilidad de hacer), tipologías diferenciadas por regiones, utilizar sistemas constructivos de avanzada y considerar una amplia participación en todas las etapas de la producción habitacional.

En tercer lugar el Colegio de Arquitectos propone formular un nuevo marco institucional redefiniendo el rol del MINVU, del SERVIU, del MOPTT y de las municipalidades en una nueva gestión que considere revisar y reformar la institucionalidad, la forma en que estas instituciones se van a estar articulando. Se sugiere revisar los instrumentos de financiamiento, aplicar controles de calidad, normas ISO de proyectos y especificaciones, incentivar la innovación, investigación y desarrollo en vivienda social en todo lo que es tecnología, diseño y participación.

Finalmente el Colegio de Arquitecto expresa su deseo de asumir un rol activo en el cambio de las políticas urbanas y de vivienda social, traducido en su participación y cooperación permanente con las instancias que asuman la responsabilidad para ello y propone la creación de una comisión de alto nivel para que comience el diseño de estas tareas.

Retomando las tres preguntas iniciales y a modo de síntesis se podría decir que con respecto a la producción del hábitat residencial el Colegio recalca la importancia de definir el marco general de una nueva política de urbanismo y vivienda; con respecto al rol del Estado y a la ciudadanía el Colegio recalca la importancia de considerar una estrategia urbana dual que considere el mejoramiento del stock de viviendas (como deuda pendiente) junto con la continuación de alta producción de nuevas viviendas (como deuda futura); y con respecto a los instrumentos de regulación, el Colegio sugiere formar un nuevo marco institucional donde se redefinan las instituciones y especialmente las articulaciones entre instituciones.

El Desafío del Momento

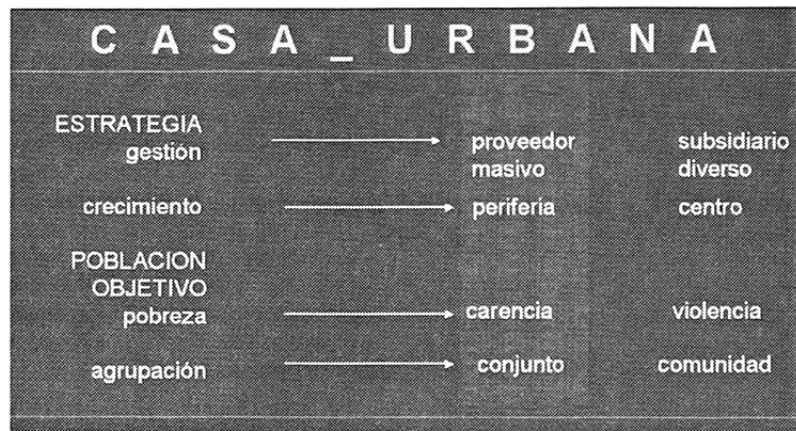
La segunda parte de esta presentación, es coincidente con lo que plantea el Colegio de Arquitectos, pero pongo un énfasis o un acento que es personal y no necesariamente compartido por el Colegio.

Sostengo que el desafío actual es pasar de la **vivienda y urbanismo** a la **casa y ciudad**. Nuestra tarea hoy día es la casa urbana, frente a la cual veo cuatro grandes temas que han tenido un cambio especialmente relevante: dos que tienen que ver con estrategia y dos con la población objetivo.

El primer cambio, que se refiere a la estrategia de la gestión gubernamental, se basa en la concepción contemporánea que pasó de aspirar a un *Estado proveedor que entregaba soluciones masivas*, a un *Estado subsidiario que apoya programas diversificados*.

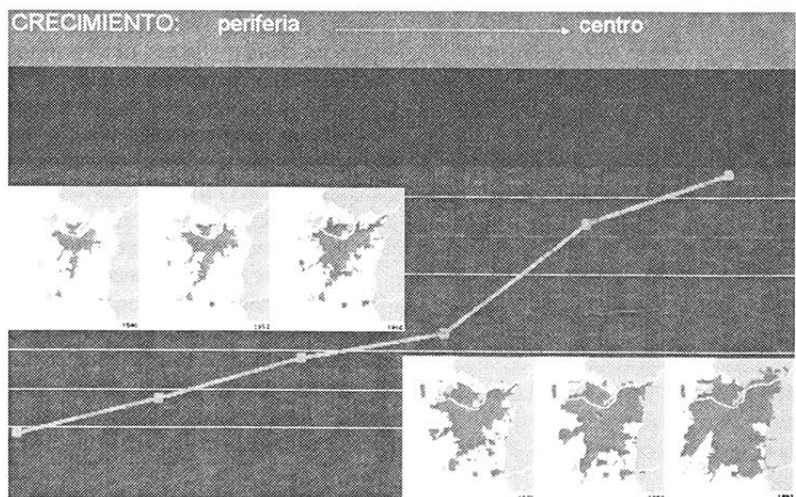
El paso de un Estado proveedor a uno subsidiario, y de líneas de acción masificadas a diversificadas, pareciera estar ocurriendo de forma casi natural: se pasó

del Programa de Mejoramiento de Barrios que proveía saneamiento básico para los asentamientos precarios, a Chile Barrio que además coordina acciones de vivienda y equipamiento. Asimismo se está pasando de un Programa de Vivienda Básica que producía masivamente casas mínimas al Fondo Solidario de Vivienda, que atiende soluciones habitacionales diversas, desde movilidad habitacional, densificación pre-dial a la producción de nuevas soluciones. De esta forma se ha logrado atender situaciones especiales sin perder la condición de masividad. El hecho de hacer programas que tienen características de proyecto piloto, pero que son reproducibles y están al interior de un programa de gobierno es un logro extraordinario. Ejemplo de esto son por ejemplo el proyecto Quinta Monroy en Iquique y Elemental, o la densificación de sitios realizada en viviendas existentes en Huechuraba, todos estos insertos en el Fondo Solidario de Vivienda.



En esta línea la principal deuda pendiente se refiere a la participación, la que debemos seguir incrementando. De hecho los demás países latinoamericanos nos celebran la capacidad de producción masiva y especialmente en tanto seamos capaces de producir proyectos afinados al caso, pero nos critican fuertemente la falta de participación.

El segundo cambio importante, también respecto a estrategia, se refiere al crecimiento urbano que ha desatado una discusión casi filosófica entre los que promueven *la extensión periférica en baja densidad* y los que *abogan por la densificación de los centros urbanos*. El tema está cobrando una gran fuerza por los problemas que se están generando en la obsolescencia de los centros urbanos.



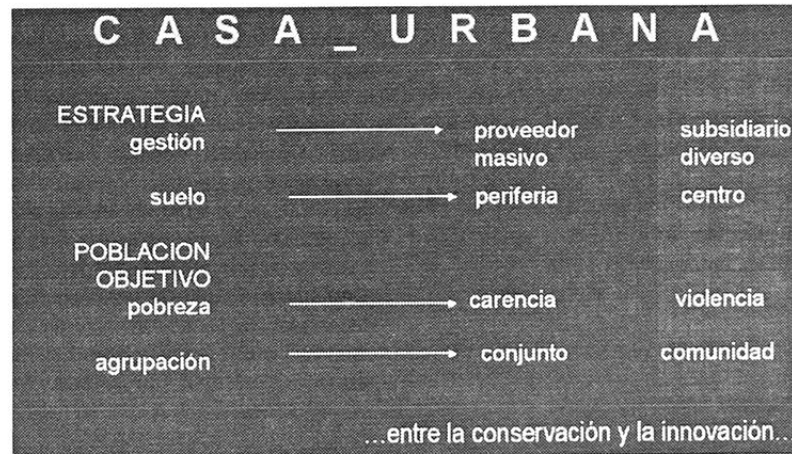
La estrategia periferia-centro es importante de considerar no sólo como opción de crecimiento sino también como problemáticas diferentes que deben ser abordadas por la gestión gubernamental. El manejo de la periferia de alguna manera hemos sabido irlo tratando, los programas de Mejoramiento de Barrios, el Chile Barrio, los Fondos Solidarios son todas estrategias adecuadas y que están trabajando en mejorar la periferia carencia. Pero no tenemos todavía buenas herramientas para abordar la pobreza del centro, el centro obsoleto que afecta a toda la ciudad. Ése es un tema pendiente.

El tercer cambio, ahora referido a población objetivo, tiene que ver con la pobreza. En los últimos tiempos ha habido un cambio enorme con respecto a lo que es la pobreza. La *pobreza carencial de principios y mediados de siglo pasado hoy día se ha transformado en una pobreza de segregación y violencia* que no es necesariamente carencial. La pobreza que tenemos hoy día, es una de violencia, una pobreza urbana de segregación, donde no hay carencia de objetos, los jóvenes tienen zapatillas sofisticadas, aparatos de música, pero están sujetos a segregación, a drogadicción, alcoholismo, embarazo de adolescentes, etc. Es una pobreza urbana del mundo actual que hay que abordar de una manera distinta que la pobreza carencial anterior.

Asimismo, referido a la población objetivo, la agrupación residencial pasó del *conjunto - que consideraba más que nada las relaciones de cercanía y uso del espacio público -, a la comunidad - que involucra la concepción de las relaciones sociales como recurso y en definitiva como un capital social*. Este cambio tiene fuertes implicancias en el diseño, ya que es posible sostener que tal como es difícil que el hogar cumpla con sus roles de apoyo, socialización y sustento familiar, sin una vivienda adecuada, también es difícil que una comunidad pueda desarrollar los vínculos sociales necesarios sin el espacio y equipamiento apropiado para ello.

Aquí me permito poner un ejemplo de un caso de un ex alumno, actualmente funcionario del Ministerio, que en su tesis proyectual de Magister de Arquitectura hizo un proyecto de intervención en un conjunto de vivienda social. Lo interesante de la propuesta es que no sólo trabaja con la vivienda, sino con los espacios del conjunto y con la trama que integra el conjunto a la ciudad. Proposiciones de este tipo son las que podrían efectivamente apoyar el desarrollo de la comunidad.

Finalmente, y a modo de cierre, quisiera destacar la importancia de mantenerse en esta tensión entre lo que es innovar y conservar. Parece ser que como arquitectos, manipuladores del hábitat, nuestra vocación es buscar la innovación en la producción físico espacial sin perder de vista el cobijo, conservación y cuidado de las relaciones sociales.



TERCER PANEL

PANEL 3: Impacto de la Política Habitacional

Modera: Sra. Isabel Zapata A.

EXPONE: SR. JOSÉ PARRAGUEZ B.

Fundación de Viviendas Hogar de Cristo

Buenas tardes.

Quiero agradecer al Instituto de la Vivienda por la distinción que hace al invitar a la Fundación de Vivienda y en lo personal porque en esta Universidad yo hice mis estudios como Ingeniero Comercial en una época en la cual los estudiantes no éramos muy bien tratados. Por lo tanto quiero agradecer esta distinción que se me ha hecho para participar en este debate.

La Fundación de Vivienda es una articulación hecha a partir de las convocatorias realizadas por el Padre Hurtado. Durante sus cincuenta y algo años de vida hemos construido del orden de 400 mil mediaguas, de las cuales 200 mil las hemos construido a partir de los años 90. Como agentes inmobiliarios y como constructores hemos hecho alrededor de 6.000 a 8.000 viviendas básicas PET, y para algunos hemos participado también de una revolución importante que se hizo en la década del 90 y que fue la construcción de las segundas etapas de vivienda progresiva, conocidas como "los palafitos", de los cuales hicimos alrededor de 2.000 unidades.

Hoy día estamos desarrollando también lo que son los fondos concursables, donde tenemos una cartera del orden de 1.000 familias en distintos comités y trabajamos en conjunto con alrededor de 20 a 25 municipios. Actualmente estamos construyendo alrededor del 80% de esos subsidios y esperamos seguir desarrollando y contribuyendo con nuestro aporte para que muchas familias chilenas tengan este acceso a la vivienda.

Respecto de la discusión acerca de cuáles son los impactos de la implementación de las políticas de vivienda, yo diría lo que es común y que lo han dicho todos: aquí a habido un éxito desde el punto de vista cuantitativo, con más de un millón de construcciones en la década pasada. Respecto de la situación cualitativa yo diría que hay aciertos que se reflejan en cuanto a la focalización de los subsidios en el quintil o en las familias más pobres y marginadas de la sociedad, y eso es una cuestión que es visible y que es evidente.

Naturalmente es necesario relevar la capacidad que ha tenido la política en cuanto a diversificar los programas de vivienda, reconociendo una heterogénea demanda. Las metas están establecidas, los indicadores de resultados están, si uno ve la formulación de objetivos se ha logrado erradicar los campamentos como efectivamente se nos planteó. Si bien se nos dijo inicialmente que sería en un programa de 3 a 5 años y demoramos 10 años, actualmente estamos en ese proceso y estamos llegando al final.

La disminución del déficit habitacional sigue su objetivo, aún cuando hay un estudio aparecido reciente que hizo el departamento de estudio de la Cámara de la Construcción, que señala que el período 98 -2003 el déficit se ha incrementado. Pero más allá de cualquier resultado en los estudios lo concreto es que hay ahí una disminución. Es respecto del cuarto punto, "modernización la gestión urbano y territorial", por que creo que, la política está en una situación deficitaria y donde hay carencias que son necesarias de abordar. Ahora, nuestra visión no es desde el nivel académico, ni del gobierno, ni de los arquitectos, es desde el hacer, y ahí nosotros notamos que efectivamente hay elementos que son sustantivos, que de no ser abordados prontamente van a terminar asfixiando cualquier política y van a disminuir los resultados exitosos que ha habido hasta la fecha. Una enunciación completa de ellos, la verdad que no es posible en 10 minutos pero voy a resumirlos en 5 puntos:

En primer lugar, lo que tiene que ver con la calidad y capacidad de las instituciones, la institucionalidad. Particularmente quiero tocar lo que son los actores dentro de esa institucionalidad - MINVU y SERVIU -. Yo diría que aquí hay una cuestión no resuelta respecto de si la vivienda es un derecho o la vivienda es un bien económico. Al ser la vivienda un derecho naturalmente que supone una visión ideológica y por lo tanto los instrumentos necesarios para dar respuesta a esa necesidad. Si la vivienda es percibida como un bien económico naturalmente que supone la visión ideológica y por lo tanto los instrumentos que tienen que dar respuesta a eso. Esta antinomia no está resuelta en el aparato del Estado, hablamos todos de participación, hablamos todos de que es necesario la democratización de las soluciones, pero vemos de modo constante el traslado de las funciones y las tareas del MINVU y el SERVIU hacia los privados, pero con la lógica y con la metodología de los modelos propios del sector público. Naturalmente que eso no es posible y hay ahí un choque violento que se va generando en la implementación de los programas y es un tema que nosotros creemos que se debe corregir.

Lo anterior se refleja con una reglamentación que es cambiante de acuerdo a los concursos, mientras la normativa general no reconoce la particular realidad de los distintos programas. No es lo mismo construir o presentar soluciones respecto de radicación en sitios propios o construir condominios o loteos en sitios vacíos, son particularidades totalmente distintas. Construir sitio propio significa construir con la familia al fondo del patio, lo que está interactuando no solamente con el habilitador social, con el asistente técnico, sino que con todos, entonces al final la amalgama de todas estas experiencias tiene costos que son muy difícil de establecer a priori. La tecnificación del modelo ha permitido naturalmente la diversificación de los programas a partir de la estratificación socioeconómica de la demanda potencial. Ello es un gran acierto, pero ha llevado a que los costos de la solución predeterminen todo: el diseño, la localización, la ubicación espacial, la vivienda, y por lo tanto hay cero participación. En el tema de la participación, de la habilitación social, el Estado no tiene en la actualidad una agencia que permita desarrollar efectivamente política social, no puede ser de que los distintos sectores estén generando políticas sociales de acuerdo a su especialidad (salud, vivienda, educación) sin estar articuladas. Aquí lo que tiene que haber es una agencia especializada que de cuenta de la habilitación, porque hoy día desde el Ministerio se descubrió que era bueno que la gente participara, entonces para estos programas de habilitación hoy día se entregan 2 UF por familia. ¿Pero qué hacemos con 2 UF? Eso no es habilitación, no hay posibilidades.

Entre los actores con quienes interactuamos, parte importante son las direcciones de obras. Y aquí nos encontramos con una situación compleja ya que en la medida en que los directores de obra operen con criterios particulares, naturalmente que no es posible de que haya un marco armónico de elaboración de proyecto. De hecho, y a pesar de la normativa general de la construcción, donde se han hecho esfuerzos por simplificarla, quedamos sujetos al criterio o descriterio de lo que dicte el director de obras. Yo puedo decir que nosotros hemos tenido un conjunto de viviendas en las cuales hemos demorado 7 meses en la recepción final porque el director de obras no confía en sus asesores, y él mismo tiene que visualizar y hacer las recepciones, por lo que ¿cuántas viviendas puede recepcionar esa comuna?. Si el año tiene 365 días, descontémosle 100 por feriados y fines de semana, nos van quedando 250 más los días administrativos. En realidad no quiero saber cuántas viviendas se están recepcionando en esa comuna, pero ése es un problema.

Hay que mejorar la eficiencia en la entrega de los subsidios. Hay una larga brecha en el tiempo entre la postulación y la entrega real de los subsidios, como así también en los pagos. El tema de las asistencias técnicas yo creo que es un gran invento, son necesarias porque permiten articular e intermediar entre la población, las entidades

TERCER PANEL

organizadoras, la construcción, etc, pero tienen una infinidad de aspectos que deben velar y que deben desarrollar. Y con los recursos exigüos con que se licitan es imposible que puedan hacerlo eficientemente, por lo tanto mucha de esa carga la traspasa a las entidades organizadoras o a las constructoras: deben velar por los aspectos legales, tienen que hacer de ITO, tienen que supervisar la ejecución del plan de habilitación social y establecer también las labores administrativas propias de esa relación. Sin la intermediación es imposible que haya eficiencia, con esos recursos es imposible que hayan profesionales especializados, y por lo tanto nuevamente se hace necesario la gran agencia nacional de habilitación, que permita sincronizar, coordinar y generar todas las políticas sociales que se aplican desde los distintos lados.

Respecto de los instrumentos de focalización, que es el segundo punto, digamos que estamos avanzando, el primer quintil se va a resolver. Pero en los próximos 5 o en los próximos 10 años, ahí echaremos de menos que como país no tengamos un programa de resolución de los problemas con el tiempo. Hablamos con un Ministro en el último tiempo y le preguntábamos: "¿y qué pasa después del 2006?". "Bueno, mi pega es hasta el 2006". Pero resulta que las familias viven más allá del 2006 y del 2010 y del 2020, entonces como país tenemos que dar una respuesta fuerte.

El problema de las encuestas CAS ustedes lo conocen mejor que yo: ahí hay un sesgo, por lo que tenemos que mejorar el instrumento. Hay intervención también, tema que no es menor, y eso altera el proceso de aprobación de subsidio y por lo tanto altera la política que se está siguiendo. A mí me llama la atención que me digan "mire, los postulantes al subsidio han obtenido 507 puntos" siendo que el nivel de pobreza está en 543. O sea al final vamos a tener una competencia de quién se pone más abajo, y ése es un problema que tenemos que abordar seriamente en cualquier política, es un problema a sincerar.

Un tercer punto que nos preocupa es el tema de la asistencialidad. Me parece que es adecuado el diagnóstico y los fundamentos que dieron origen a los Programas de Vivienda Dinámica Sin Deuda y Fondo Concursable, pero creemos que en el largo plazo esos programas no son sostenibles. ¿Qué va a pasar cuando el ciclo de la economía vaya para abajo? Porque ésta es una política seria, una política de país que tiene que abordar estas situaciones. ¿Qué va a pasar cuando el país entre en esas situaciones cíclicas de depresión? La vivienda por sí sola no resuelve el problema de la pobreza, la pobreza es un problema mucho mayor, por muy gratis que sea la entrega de una vivienda se altera la estructura de gastos familiares y eso es un tema que nos estamos dando cuenta. Aquí todo el tema de la asistencialidad va a depender de cómo resolvemos los problemas, cómo nosotros miramos para que esas familias puedan acceder a algo más que la vivienda. Si no hay empleo, si no hay crecimiento, naturalmente que cualquier política está condenada al fracaso, y ése es un tema que tenemos y estamos en condiciones de poder sentarnos a conversar.

Lo último que quiero tocar es el punto de la vivienda digna. Todos hablamos respecto de la vivienda digna, entonces la pregunta es ¿qué es lo que es lo digno?. Los estándares mundiales dicen 12 metros cuadrados por persona, y resulta que cuando uno mira tenemos que 3,6 personas componen la familia - según los últimos estudios desarrollados por el Ministerio-, por tanto 3,6 x 12 me daría 44 metros cuadrados. Nosotros estamos un 20% por debajo de ese estándar, y estoy siendo generoso cuando digo un 20%, entonces ¿qué hacer para eso? Tiene que haber un gran debate donde discutamos cuál es efectivamente el tipo de vivienda social que queremos y conceptualicemos, no digamos el alojamiento típico. Nosotros como Fundación cuando creamos las mediaguas estamos diciendo



techos para todos, pero en 18 metros cuadrados pueden poner 6 camarotes y ahí van a vivir 12 personas. Eso no es dignidad, a no ser que nos pongamos de acuerdo como país qué es la dignidad que requerimos para ese tipo de personas. Yo respecto a la asistencialidad digo que hay que tener cuidado con la ecuación, porque hoy día estamos escuchando mucho el tema de la violencia, los delincuentes y generalmente la asociación es muy rapidita, muy ligera: delincuente = pobreza. Yo estoy diciendo cuidado, nosotros todos hemos ido generando una política de ghetthización, una política de homogeneidad en los barrios y con una situación de asistencialidad la brecha social va a ser muy profunda, por lo tanto tenemos que dar cuenta de eso.

Les agradezco enormemente y espero en una próxima oportunidad poder desarrollar otros puntos que nos quedan.

Gracias.

PANEL 3: Impacto de la Política Habitacional

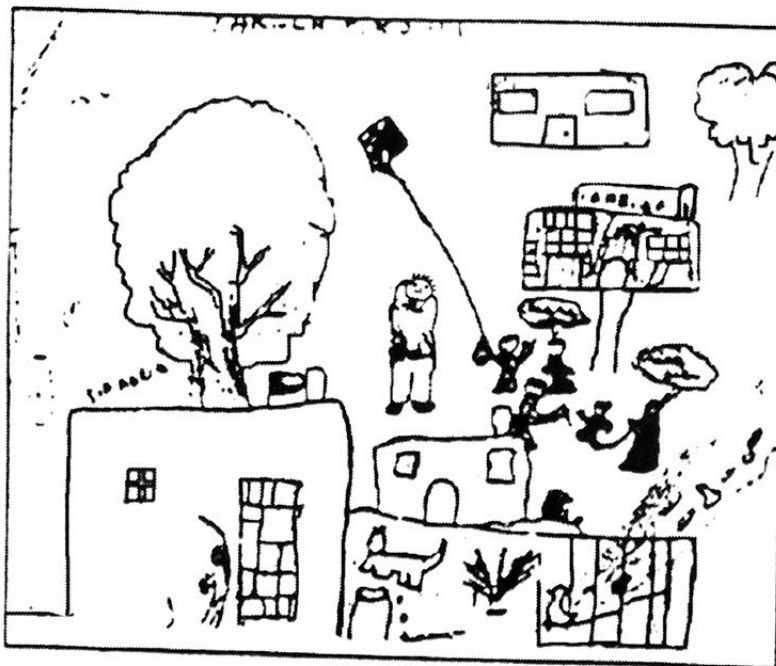
Modera: Sra. Isabel Zapata A.

EXPONE: SR. ALFREDO RODRÍGUEZ A.
SUR Profesionales

Buenas tardes.

Yo voy a exponer cuatro o cinco cosas. Primero un hecho, hay una política exitosa; después una hipótesis, dos conclusiones, una explicación, 3 preocupaciones y una duda metafísica.

En verdad ha habido una política de financiamiento de construcción de vivienda social muy exitosa, en que desde fines de los años 70 el Ministerio de la Vivienda ha construido muchas viviendas. Nosotros hicimos un estudio entre el año 80 y el 2001: cerca de un millón de personas, el 20% de la población de Santiago vive en viviendas sociales construidas por el Estado. También es un hecho evidente e indiscutible que se ha mejorado la sanidad y se ha mejorado la regulación legal de la propiedad de los campamentos. Sin embargo también es indiscutible que permanecen problemas graves asociados a la pobreza y particularmente a la pérdida de todas las redes sociales de las personas que han sido trasladadas a los nuevos conjuntos. Citando a algunos de los pobladores, la vivienda mejora la calidad de vida de las personas, pero los ingresos siguen siendo los mismos, las deudas y los gastos mayores, el barrio continúa igual o peor y el espacio de la familia se hecho más restringido. Además legalmente han dejado de ser pobres, han dejado de tener todos los subsidios, todos los apoyos que tenían, entonces hay una pregunta muy interesante allí: ¿qué pasa al día siguiente que uno recibe la casa? nadie se preocupa de eso. Entonces yo creo que es muy importante esta reunión, es parte de la discusión y la conversación, es colocar los temas y colocar los problemas. Yo creo que se ha discutido muy poco de los productos, se ha discutido muy poco de los impactos sociales. A veces cuando llueve se habla de eso, pero ¿qué pasa con las personas?, ¿qué pasa con las familias?, ¿qué pasa con la ciudad?, ¿con los barrios?, ¿con los conjuntos?.



Juan Carlos Skewes. La exarcebación de la desigualdad en la periferia urbana de Santiago, Chile., mayo 2001.

Otra de las cosas que es bastante evidente es que ni siquiera se ha discutido el sistema de financiamiento, porque la reciente condonación y repactación de las deudas a 260.000 familias quiere decir que el sistema no funcionaba tampoco. Si yo condono y repacto también me estaba tapando los ojos. Entonces yo creo que, como punto de partida, hay que poner los temas gruesos y verlos fríamente.

Yo creo que efectivamente ha habido avances, ha habido una política de construcción de vivienda social exitosa y por ende la situación actual es absolutamente distinta a la que teníamos en los 80. En este momento se ha dado techo, ése es el punto de partida, es un avance enorme. A veces el Ministerio se siente un poco atacado, pero yo creo que ha hecho una labor enorme. Ha dado techo, claro que el techo es malo pero no importa, hay un techo para todos. Es un avance y ha habido mejoras. Yo creo que hay que mirar la realidad y a partir de eso se plantean dos conclusiones.

De ver lo que ha ocurrido, uno tiene claro que una política de vivienda social es mucho más que un sistema de financiamiento para construir inmuebles, es una política social. Tener un sistema de subsidio e hipoteca está bien, pero es insuficiente, tenemos que ver una política de localización de la vivienda porque la centralidad para los pobres es muy importante. Cuando se erradica un campamento que está en el cerro San Cristóbal y les conseguimos casa propia en Paine es un desastre, es realmente no entender. Es mejor el campamento en el cerro San Cristóbal, hay más oportunidades para los pobres ahí. Entonces es una mezcla de políticas de vivienda y políticas de pobreza como primera cosa.

Segunda cosa, que también lo decían Rubén y Margarita: creo que no se puede separar la producción masiva de vivienda social del contexto urbano en el que se localizan. Uno de los problemas que tiene la vivienda social en Chile es que ha sido exitosa, se ha construido mucho pero no ha habido una preocupación dónde construir. Efectivamente, cuando uno interviene en la realidad la cambia para bien o para mal, y yo creo que ahí se ha descuidado una cosa que sí es imprescindible de cualquier política pública: el monitoreo de lo que se está haciendo, un monitoreo de los lugares, de la gente y de lo que está ocurriendo. No basta una publicación anual de que hemos construido 800.000 viviendas, sino que también de dónde, porqué, quién y cómo.

TERCER PANEL

¿Quiénes son los que quieren salir de la vivienda y de la villa ?

nos queremos ir	aprecio al barrio		
	cariño	nada especial	vergüenza y miedo
sí	47,2 %	70,0 %	90,4 %
no	52,8 %	30,0 %	9,6 %

Encuesta SUR 2001 - 2002

Ahora una hipótesis. Creo que estamos en un punto de inflexión, porque si se sigue haciendo lo mismo que ahora, es decir, aplicar solamente una política de financiamiento de vivienda social que no considera la participación de la gente, que no considera las necesidades de los destinatarios, que no se preocupa por la organización social en los conjuntos, que no toma en cuenta la inserción en la ciudad, entonces los efectos serán irrecuperables.

La Ministra de Vivienda y Urbanismo a principios de año en El Mostrador decía lo mismo, decía: "el próximo gobierno va a tener como principal tarea mejorar el stock de viviendas sociales, de lo contrario las actuales soluciones se transformarán en futuras demandas porque van a ser irrecuperables". Yo creo que se ha cumplido una primera etapa: los sin casa tienen techo; ahora la tarea es hacer de ese techo una vivienda digna y del conjunto un barrio integrado en la ciudad. Yo creo que esa es una mirada propositiva y de futuro.

Ahora una explicación. Creo que la discusión se ha planteado erróneamente cuando se ha dicho que al decidir las opciones de política habitacional hubo un dilema entre número y calidad y que se optó por la cantidad. Si uno observa el diseño de los conjuntos - Margarita mostró algunas cosas -, se puede concluir que nunca hubo ese dilema, la calidad nunca estuvo en juego. Los criterios que han guiado las decisiones en vivienda social no han sido de urbanismo, de la arquitectura o de la calidad de vida de los residentes, lo que ha predominado es el financiamiento, el criterio mercantil, cuya expresión siempre ha sido el mayor número de soluciones posibles. Y si al comienzo de los 90 lo urgente era el mayor número de soluciones habitacionales por una coyuntura política del momento, con el transcurso de los años esa meta cuantitativa se convirtió en el criterio de excelencia.

Pero yo creo que la vivienda no es simplemente una mercancía que se produce y se vende en el mercado. Una política habitacional orientada a responder las necesidades reales de gente de bajos recursos debería tener una oferta de un producto flexible. ¿Cómo es posible que se sigan haciendo los mismos bloques de tres o cuatro pisos que la gente les saca palafitos? Somos ciegos a la realidad, lo único que vemos son las cifras de financiamiento, somos incapaces de ver cómo vive la gente y cómo ellos transforman el espacio. Bueno, somos arquitectos, pero no nos preocupamos.

Para mí hay tres preocupaciones.

Una, el stock actual de viviendas sociales. Algo hay que hacer ahí, pero no es solo un problema constructivo, sino que ocurre con las familias que ahí habitan. Por ejemplo, a veces dentro de un mismo conjunto o dentro de un mismo bloque hay familias que llegaron ahí por el programa Chile Solidario y otras que venían por la Vivienda Básica; a unos se les condonó la deuda y los otros la siguen pagando. En la misma casa, en el mismo lugar, se dan problemas sociales generados por las políticas públicas. Es decir, se requiere una aplicación mucho más fina de ella.

La segunda es la existencia de un déficit habitacional. ¿Quiere decir que hay que seguir construyendo nuevas viviendas? ¿Vamos a seguir haciendo los mismos bloques de tres o cuatro pisos en esos conjuntos que parecen cárceles?

El tercer punto es la gestión de la vivienda y la ciudad. Yo creo que se requiere reformar la institucionalidad porque en los últimos años ha perdido toda capacidad de regulación. Por ejemplo el SERVIU ¿pavimenta calles ahora?, ¿presta asistencia técnica?, ¿otorga préstamos?, ¿otorga subsidios?, ¿supervisa los puntos concursables?,

¿tiene criterio de calidad para las viviendas concursables? No todo eso ha sido traspasado al sector privado, entonces yo creo que no hay control de la calidad de la vivienda social, la localización depende de la oferta de las empresas constructoras, la formación de los grupos está en manos de consultoras, los subsidios se han estandarizado en los bancos, a los bancos les pagan 10 UF por cada operación y a los bancos se les paga un seguro si el beneficiario que recibe el crédito no paga, entonces claramente hay una orientación hacia la privatización total de la producción de vivienda. Mi duda es que estamos en un problema que no es solamente tecnocrático, no es solo un problema económico. El mercado de la vivienda es absolutamente entregado por el Estado, no es un mercado que exista de por sí, quien señala cuales son los subsidios, quien señala quienes son los actores y todo eso es el Estado, entonces no creamos que estamos volando a una cosa que está muy fuera y que existe independiente de nosotros.

Muchas Gracias

PANEL 3: Impacto de la Política Habitacional

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sr. Rubén Sepúlveda O.

¿Por qué si existe el consenso que emana del panel aún persisten las tareas pendientes en torno al habitar, la gestión del suelo, etc? ¿Hay actores que no están presentes y que definen el destino de la política?

Sí, yo expliqué que en el proceso habitacional hay actores y hay agentes, creo que lo que falta para este consenso, tanto en el diagnóstico como incluso también en algunas de las propuestas, es muy simple: uno, voluntad política y dos, fuerza ciudadana para exigirle a los políticos que efectivamente luchen por el bien común. Gracias.

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sra. Margarita Greene Z.

¿Cómo abordar la reconstrucción urbana de conjuntos como El Castillo en La Pintana u otros?

Bueno, yo creo que respuesta única no existe, cada uno de ellos requiere atenciones caso a caso, es una deuda pendiente, creo que eso está muy claro.

Lo que yo traté de decir es que para algunos casos existen hoy día los fondos solidarios, alguien puede proponer un proyecto como el que empecé a mostrar, donde se proponía justamente una estrategia de recuperación de un conjunto que tenía problemas. De hecho yo entiendo lo que dijo María de la Luz Nieto, porque en algunos casos de Europa, donde se hicieron construcciones post-guerra muy deficitarias, algunas de ellas de hecho las demolieron. En ese contexto quizás esa es la solución, y se construyó después una solución mas adecuada. No estoy diciendo que sea este el caso, pero creo que hoy día cada uno de los conjuntos que tienen problemas hay que abordarlos caso a caso, pero inserto dentro de una política de gobierno como por ejemplo el Fondo Solidario, el cual ofrece esa posibilidad.

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sra. María De La Luz Nieto de los R.

Quisiera hacer un comentario en relación a que las preguntas: casi todas se refieren a características del fondo solidario y la verdad es que como el tema de este panel es más bien el Impacto de la Política en términos de buscar proposiciones futuras, esas características particulares no van a contribuir especialmente. Hay un tema respecto del rol del proyecto de habilitación social.

El plan de habilitación social es un componente del fondo solidario muy importante en términos de que la política social necesita tener un carácter de política integral cuanto está destinada a la población de menores recursos, porque muchas personas han dicho "usted recibe una vivienda pero mantiene su sueldo", "mantiene su condición de cesantía", "mantiene sus dificultades con los niños", etc, mantiene una serie de características que no son imputables a la vivienda ni se van a mejorar por cambiarse de vivienda. Entonces, dado que en este país no hemos sido capaces de formular una política social y de tener una institucionalidad que permita que haya una política social donde los temas de la pobreza y los temas sociales se trabajen coordinadamente desde los diversos puntos de vista, éste es un pequeño esfuerzo de una política de vivienda para desarrollar dinámicas en los grupos, desarrollar esfuerzos de apoyo, que motiva la participación de la gente. Y en vista de que tenemos a la gente motivada, unida, organizada y participando, aprovechemos esa organización y ese esfuerzo para ir resolviendo el resto de los problemas. Pero no se

resuelven desde la vivienda ni mucho menos desde el MINVU - que somos absolutamente incapaces de resolver esas cosas -, se resuelven con la propia gente parada sobre sus pies y con el apoyo del conjunto de la red de aparato público y privado que puede ir avanzando en ese sentido.

Tengo, además, varias preguntas de dirigentes de El Volcán.

La situación de El Volcán indudablemente es una situación que se ha ido construyendo por un conjunto de decisiones y de acciones que han ido acumulando errores y problemas, y que hoy día están convirtiendo este conjunto El Volcán en un volcán, y yo indudablemente no me gusta vivir con la basura, no me gusta vivir con chinches, no quiero salir a la calle si en mi calle hay delincuentes. Es cierto, todas esas cosas son verdad. Pero es cierto también de que ustedes junto con el resto del país tenemos que sacar adelante ese problema ya sea poniéndole una bomba al Volcán y que explote de una vez por todas o ya sea cambiando sus condiciones de vida. Creo que hay que hacer los esfuerzos necesarios por parte de la comunidad con las organizaciones que están a su lado, y con los aparatos del gobierno, los cuales ustedes interpelan para salir adelante y superar una condición de vida que no es buena, que no es aceptable.

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sr. José Parraguez B.

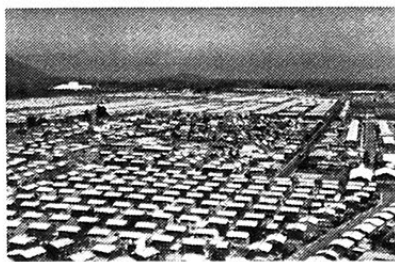
Vemos que en Chile no hay una vivienda social, y tenemos que avanzar mucho en la creación de una agencia nacional que responda y pueda ir definiendo los distintos temas conexos con el problema de la vivienda, y que permita avanzar en las distintas especializaciones que el proceso requiere. Pero en definitiva siempre nos olvidamos de una cuestión que es central: existen en las familias, en los países, una restricción muy fuerte que son los recursos. El punto es cómo políticamente - eso lo vamos a escuchar en el panel siguiente -, cómo el país va consensuando una política que de respuesta a resolver los problemas centrales que tienen que ver con la distribución, porque al final de cuentas la marginalidad, la pobreza y la falta de vivienda tiene que ver estimados amigos con eso. Muchas gracias.

RONDA DE PREGUNTAS

Responde: Sr. Alfredo Rodríguez A.

¿Por qué seguimos ocupando los modelos añejos y que sabemos que no funcionan?

Porque es fácil, es decir, hay varios programas actuales del Ministerio y del FOSIS en los cuales no se trata de un asunto de recursos económicos para abordar de manera distinta estos temas, no es que necesitamos subsidios más grandes sino que necesitamos algunas cosas. Por ejemplo el Programa Vida en Comunidad del Ministerio es una gran medida; en el caso del FOSIS el Programa Un Barrio para mi Familia. Ambos toman los problemas concretos de la familia una vez instalados y eso no vale nada: el monto, el presupuesto de esos proyectos es nada y son unos proyectos muy buenos porque están tomando en cuenta la realidad en que vive la gente. Entonces yo creo que lo que hace falta más es un poco de imaginación y dejarnos de tanto TIR y VAN y esas cosas y pensar.



Fuente: Archivo SUR Consultores, Archivo INVI

CUARTO PANEL

Propuestas de los Representantes de las
Candidaturas Presidenciales en Materia
Urbano / Habitacional

PANEL 4: Propuestas Candidaturas Presidenciales

Modera: Sr. Mario Torres J.

EXPONE: SR. MANUEL HERNÁNDEZ V.

*Representante Candidatura a la
Presidencia de la República de Chile,
Sr. Tomás Hirsch*

En primer lugar yo quisiera agradecer la oportunidad de compartir con ustedes lo que es un proceso de construcción que están llevando adelante distintas organizaciones sociales y políticas en el "Juntos Podemos Más", y en ese sentido quisiera compartir con ustedes algunas reflexiones que están en un proceso todavía de desarrollo, toda vez que para nuestro objetivo de construcción de programa y plataforma recurrimos en forma constante en primer lugar, al intercambio con las organizaciones sociales y con los distintos actores que tienen que ver con el desarrollo de las políticas, particularmente en esta misma área. En ese sentido la nueva ley de vivienda social que nosotros propiciamos tiende a garantizar en forma progresiva el derecho de acceder a una vivienda adecuada, segura, cómoda, higiénica y con los servicios básicos esenciales, incluyendo un hábitat que permita las relaciones familiares, vecinales y comunitarias bajo los principios de la solidaridad y la co-responsabilidad, donde la participación de los pobladores sea vital y protagónica. Todo esto bajo el reconocimiento cultural de la identidad de todos, la identidad de los barrios y sectores que respete el entorno y el medioambiente.

Nos parece que uno de los elementos esenciales es asegurar el derecho a la vivienda, dando prioridad a parejas y familias jóvenes allegados, familias con enfermos catastróficos y tercera edad, atendiendo a la realidad socioeconómica de cada familia, lo que signifique el pago del subsidio porcentual en sus ingresos. Bueno, en relación con esta primera parte yo quisiera señalar lo siguiente: la realidad de la crisis de la vivienda social en Chile es evidente, y es evidente porque tiende a poner de manifiesto las causas estructurales del sistema sobre el cual está cimentada. Quiero decir que está cimentada, en primer lugar, en el fomento de la mercancia y no del bien social, y por esa razón es que hay un factor determinante en todo esto y es el rol que tiene que jugar el Estado como un ente fiscalizador y como un ente también constructor de políticas sociales acorde con la realidad del país en que estamos, e incluso inserto en el continente en que nos encontramos.

En este sentido quiero decir que evidentemente hay un movimiento que ha cursado durante todo este último tiempo y que es conocido por muchos de ustedes, es probable que aquí estén presentes, representante de ANDHA - Chile. Ellos han puesto en la llaga un elemento esencial y es la situación del pago de los dividendos que se le impone a las familias que tienen el pago del dividendo SERVIU o de la banca privada. Y en este sentido yo quiero decir que han desarrollado en el último tiempo una movilización que ha permitido que los pobladores hayan puesto al Banco del Estado en condiciones de resolver junto con ellos una modificación a los criterios que hasta ahora ha estado aplicando, en relación con el pago del dividendo y los remates. A propósito de lo que se dijo aquí en relación con la situación de El Volcán, quiero aprovechar de saludar a los dirigentes que están acá y decirles francamente que así como ellos han estado en lucha, yo creo que muchos de ustedes han visto - yo no tuve la oportunidad de verlos completamente -, pero han visto la imagen televisiva respecto a la realidad social en que ellos se desenvuelven allí en El Volcán 2, El Volcán 3 e incluso El Volcán 1 que es parte de ese sector.

Aquí hay una realidad que dice relación con las condiciones que se le impone a la gente en el pago de esos dividendos, y digo que se le impone porque en verdad lo que se ha obligado a un sector de la población que ha postulado a la vivienda SERVIU es a trasladar ese dividendo, a pagárselo a los bancos. Pero para poder acceder al criterio del banco han tenido que mentir, porque a través de una simple declaración jurada han tenido que señalar que tienen ingresos sobre los 250.000, 300.000 pesos

y eso les ha permitido a ellos acceder a una línea de crédito no siendo sujetos de crédito. Yo creo que la inmensa mayoría de ellos, más del 90% de ellos, son indigentes y pobres, y no tienen acceso al crédito de acuerdo a las normas que establece la banca. ¿Por qué se le ha entregado entonces esos créditos a esa gente? Se le ha otorgado porque al banco le ha bastado que la garantía de esas viviendas se la entrega el SERVIU, que es una línea del Estado. ¿Y cómo opera esta garantía? Esta garantía opera a través de que si uno de los deudores no paga se le remata la vivienda, y si se remata la vivienda tampoco se logra pagar los saldos acumulados de esta vivienda. El que opera en ese sentido es el SERVIU y se subsidia a los bancos, por lo que lo que en el terreno de la vivienda social existe hoy en día un gran negocio donde el centro está efectivamente a partir de una necesidad social y el impulso en un lucro que no tiene control respecto del Estado, como en muchas otras áreas de la sociedad.

Por eso es que decimos que hay que atender a la realidad socioeconómica porque la vivienda social, como su nombre lo indica, tiene que ser una responsabilidad del Estado en conjunto con el resto de las fuerzas que tienen que actuar y no sólo que tienda a beneficiar a los que hoy día beneficia en forma sustantiva, como es a los tenedores de tierra en primer lugar, a las constructoras y a los bancos, y en última instancia - si es que logran sobrevivir - a las personas que tienen que tener ese derecho y ese acceso a la vivienda. Aseguramos justo y expedito acceso a los créditos hipotecarios, y lo estoy señalando porque ese crédito hipotecario debiera ser de acuerdo a las características socioeconómicas de los ingresos que tiene nuestra población económicamente activa. Nosotros sabemos que en este país, desde el punto de vista de los ingresos, hay como un 60% que tiene sus ingresos que son el sueldo mínimo y en ese sentido lo lógico aparece deducido a esto de que a las personas no se les podría exigir pagar 40, 30 o 50.000 o 60.000 pesos de dividendo por una vivienda social si es que su ingreso es de 110.000 o 120.000 pesos, que es el sueldo de ingreso mínimo. Eso sucede de manera bastante generalizada, por lo tanto el acceso al crédito tiene que tener varias características, en este caso que ponga en el centro también el elemento del origen de los fondos para poder construir y en ese sentido nosotros proponemos que mediante la creación de una AFP estatal o una suerte de mixtura, que también pudiera darse, utilizar parte de estos fondos previsionales para el financiamiento de las compras de las viviendas.

Proponemos respaldar las cooperativas de construcción de viviendas, acceso al suelo urbano enfrentando la especulación para garantizar acceso para los sectores más necesitados. En este dato yo quisiera también indicar lo siguiente: hasta el año 70, según datos de la gente que trabajaba en la CORMU, el promedio de costo que tenía la vivienda en lo que concernía al suelo correspondía al orden del 10 o 12%. Hoy en día inexplicablemente el costo que tiene en suelo la vivienda es del orden de 35 y 40%, lo que indica evidentemente un grado de especulación sobre la tierra. Y en este sentido ¿qué es lo que se necesita? Se requiere entonces que el Estado juegue un rol regulador en ese plano. Hoy día no tenemos lo que existía ayer, una CORMU que tenía la capacidad de ser también un ente comprador y que de esa manera tendía a la regulación de los precios en el mercado y pagaba y compraba de manera no especulativa la tierra para la construcción de vivienda social. Hoy en día el Estado no juega ese rol como muchos otros aspectos, entonces se requiere que se vuelva a un rol en ese aspecto, y si así como ser un Estado social también tiene que tener un rol en el terreno de evitar con su acción la especulación sobre bienes que tienen un factor social.

Proponemos incentivar el uso de tecnologías alternativas para la construcción de vivienda y a fin de urbanizar creando plazas y lugares de encuentro. Lo que quiero decir también que en relación con esto está el otro elemento, y es que en verdad no hay uso de tecnologías nuevas en la construcción de vivienda social. Aquí se puso el ejemplo de El Volcán. Conozco El Volcán, he estado varias veces con las personas

que habitan ahí, o las que sobreviven ahí, y yo creo que a lo mejor sería muy conveniente que muchos de los que están acá, sino todos, se pegaran una vuelta por ahí para mirar más allá de lo que uno a veces ve en la televisión, es decir, las condiciones de vida de las personas. Porque en verdad lo que ahí existe son habitáculos para que la gente pernocte - no sé si es la palabra adecuada -, pero no son lugares de vivienda digna, habitables, no hay un entorno adecuado, no hay la privacidad adecuada, no hay calidad de vida, hay un gran riesgo, es un ghetto. Es increíble porque en verdad lo que ahí se pone de manifiesto es lo que se está diciendo, ahí está la crisis representada gráficamente como lo está en otras partes de Chile. En Temuco hay un sector en que acaban de orientar la demolición y, como alguien dijo acá, creo que del Ministerio de la Vivienda, el representante decía que había que poner una bomba en El Volcán ¿cierto?

Aquí se puso otro ejemplo también, el ejemplo de cómo se resolvió los temas de la vivienda después de la 2ª Guerra Mundial. En algunos lugares llegaron a un punto que tuvieron que eliminarla y eso respondiendo a un bien social o a una necesidad social mejor dicho. Por lo tanto, recursos existen en este país, hay un crecimiento económico espectacular. ¿Quiénes se han beneficiado ese crecimiento espectacular? No sé si estoy exagerando pero no más allá del 10% de la población de este país. Por eso que si se habla que en los últimos 10 o 20 años se han construido 2.000.000 de viviendas sociales, y si eso lo multiplicamos por 4 estamos viendo que 10.000.000 de personas de una población de 15.000.000 por lo menos están ubicadas en el parámetro de los pobres de este país, porque la vivienda social es para los pobres.

Más allá de cualquier otro hecho propagandístico que no estoy haciendo, estoy haciendo una constatación empírica de datos que salen de las investigaciones de varias de las personas que incluso estaban acá en este panel anteriormente. Por eso yo quisiera también indicar que no existen tecnologías alternativas, pero que aquí hay un mundo cautivo y ese mundo cautivo lo tienen las constructoras, lo tienen los bancos, se ponen de acuerdo en los valores de construcción y por lo tanto no tienen necesidad de innovación tecnológica. Los bancos ¿por qué hoy día se están sentando con los deudores a negociar el tema de la deuda? Estoy hablando de los deudores que postularon al SERVIU y fueron obligados a ir a los bancos. ¿Por qué los bancos tan generosamente lo han hecho? No sólo porque se tomaron dos Bancos del Estado de La Pintana, el Banco del Estado, de Crédito Hipotecario de aquí al lado de Megavisión. Eso sirvió para instalar una mesa de negociación, pero es producto de una realidad objetiva de que sin organización, sin movilización, sin presión social es imposible que se produzcan cambios. Por eso yo comparto con la representante del Ministerio que la fuerza y la organización de las organizaciones afectadas es lo único que va a dar posibilidad a los cambios que requiere un sistema que ha mostrado que es absolutamente de inequidad.

El diagnóstico está claro. Yo quisiera recordar al viejo Marx que en la tesis de Feuerbach decía: "de lo que se trata no es de interpretar al mundo, de lo que se trata es de transformarlo", y para eso tenemos que organizarnos.

Como me quedan 5 minutos quisiera continuar para no quedarme pegado. Necesitamos asegurar servicios básicos esenciales. Yo decía que hay lugares en que eso ya es evidente, hay que cambiar los estándares mínimos de habitabilidad y calidad de diseño de las vivienda - nosotros pensamos que 50 m² es lo mínimo -, con materiales acordes a las necesidades del sector de emplazamiento y con espacios entre las distintas torres que se instalan ya que no hay ningún espacio público que pueda permitir una suerte de hábitat adecuado y calidad de vida. Lo decíamos anteriormente, lo que allí existe son francamente habitáculos.

Viviendas con capacidad real de expansión cuando se requiera, como las que se hicieron durante el gobierno de Salvador Allende que tenían una posibilidad de expansión de 60 hasta 120 m². No quiero decir que sea esa la necesidad, porque tiene que ser de acuerdo también al núcleo familiar o a las condiciones en que se encuentra. Prohibir la alta densidad de población de acuerdo a planes reguladores, revisando la forma participativa porque en algunos lugares se puede llegar incluso hasta 600 habitantes por hectárea, en circunstancia que hay límite - en Santiago creo que hay 83 o 150 -.

Resolver también indemnizaciones a quienes se han visto perjudicados con malas construcciones de sus viviendas sociales. En ese sentido yo quiero manifestar mi respaldo a la demanda que hace la gente de El Volcán, porque han sido afectados en sus condiciones básicas de supervivencia como seres humanos. Durante más de diez años se han visto parches tras parches, y la gente que ha salido y se ha ido a otros lugares, luego esos mismos lugares han sido habitados por otras personas sabiendo que el daño estructural es irreversible, y esa es una realidad objetiva por eso yo invito a conocer eso de cerca, ir allá y con la manito sacar de las paredes los hongos.

También revisar los subsidios a empresas y condiciones de licitación para las constructoras. Porque fíjense que las constructoras tienen el siguiente beneficio: se le subvenciona con el 31% de la devolución del IVA del proceso de construcción, y resulta que no se hacen responsables de lo construido porque además los estándares a que ellos recurren son los estándares que entrega el propio Ministerio de Vivienda y Urbanismo, no son otros. Entonces ellos tienen posibilidades ahí de manipular y hacer una serie de cosas porque no hay una fiscalización adecuada, y lo mismo sucede entonces con una doble exigencia en este caso a las municipalidades que no pueden hacerse co-responsables al aceptar los permisos de construcción y de habitabilidad cuando saben que eso no es posible. Yo quiero terminar señalando solamente que eso queda de manifiesto en Peñalolén, cuando hay como 700 familias que se negaron a recibir unas casas porque en uno de los aguaceros - casas nuevas, que todavía no se estaban entregando, y se iban a entregar las semanas siguientes - estaban inundadas antes de ser entregadas, y el Consejo Municipal - si no me equivoco de Peñalolén -, tomó el acuerdo como Consejo de no dar la autorización de Recepción de Obras porque no estaba acorde con las necesidades que estaba demandando la gente, que además era cosa de verlo físicamente. Dejo mis otros 5 minutos para más tarde.

Gracias.

PANEL 4: Propuestas Candidaturas Presidenciales

Moderador: Sr. Mario Torres J.

EXPONE: SR. FELIPE MORANDÉ L.

*Representante Candidatura a la
Presidencia de la República de
Chile, Sr. Sebastián Piñera*

Muchas gracias por la invitación de INVI a este seminario.

Quiero hacer una presentación de los aspectos más centrales de lo que sería el programa de vivienda de la candidatura de Sebastián Piñera, partiendo por un diagnóstico breve de lo que es la situación habitacional del país en la actualidad.

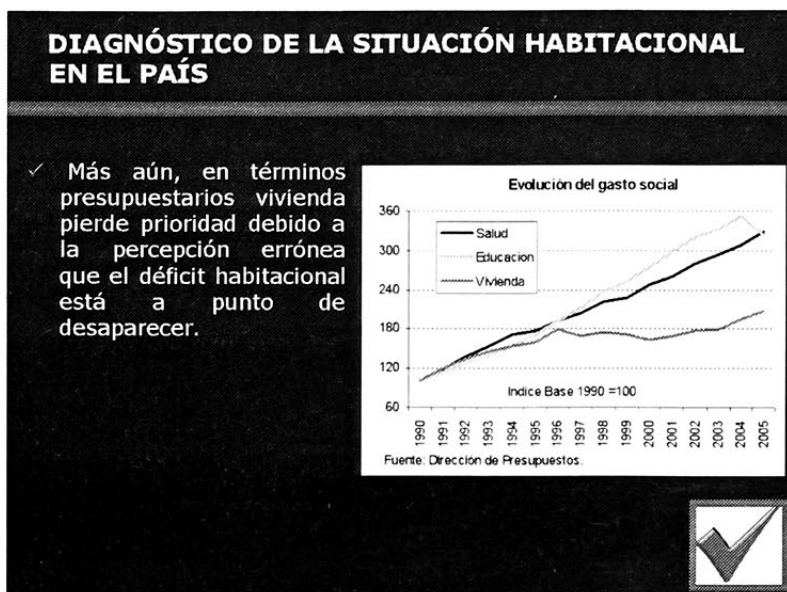
Como es conocido, la construcción de viviendas sociales en forma masiva desde los años 80 permitió reducir sustancialmente el déficit habitacional. Sin embargo, al hacer construcción masiva de soluciones habitacionales para reducir el déficit en forma deliberada se descuidaron algunas cosas, entre otras, la localización de las viviendas y también lo que es la calidad de las viviendas. Además el sistema de construcción privilegió la contratación fiscal para la construcción de las viviendas. Así, el método de subsidio portable a la demanda, que fue instaurado en la década de los 80, se restringió con el tiempo a lo que podríamos llamar los sectores medios bajos a través de subsidio unificado, pero la construcción para sectores de menores ingresos quedó básicamente en manos de SERVIU.

El año 96 marca un punto de quiebre por varias razones. Hay algunas personas que fueron afectadas en esta sala, los que viven en la población El Volcán, que fue la manifestación más clara de que había algún problema con ese tipo de política social. Apareció en todos los medios de comunicación el hecho evidente que habían serios problemas de calidad en la construcción de esas viviendas producto de los estándares que disponía principalmente el MINVU para poder hacer funcionar esta máquina moledora de carne, productora de soluciones al por mayor, de modo de poder reducir justamente el déficit en forma rápida y además a un bajo costo. Ese año 96, y a raíz de lo que ocurrió con la situación de las casas de El Volcán, cambiaron sustancialmente las especificaciones que el Ministerio exige para la construcción de viviendas básicas, pero al mismo tiempo no se elevó el monto del subsidio que se entrega por vivienda. Como resultado los estándares tuvieron que ajustarse por alguna parte, se ajustaron básicamente por el tamaño de la construcción y por la localización. Los terrenos bien localizados son crecientemente caros aquí y en todas partes del mundo, por lo tanto la forma de poder otorgar una solución por el mismo precio implica necesariamente un alejamiento de los centros de la ciudad.

En forma paralela, el sistema que existía hasta entonces, hasta el año 2001 en realidad, en que era el SERVIU el que otorgaba directamente financiamiento para la adquisición de vivienda, comenzó a entrar en problemas básicamente por la morosidad de las personas que estaban ahí con deuda, y al mismo tiempo fue haciéndose también evidente un descontento de parte de los beneficiarios respecto de las soluciones que estaban recibiendo.

Ahora no solo se cambiaban las especificaciones técnicas haciéndose más estrictas y se mantuvo el subsidio por solución habitacional, sino que además los montos que los gobiernos del 96 hasta ahora asignaron al presupuesto de vivienda fueron bastante planos, bastante estables en el tiempo. Cuando uno lo mira en términos absolutos parece no ser una mala solución, pero cuando uno lo mira comparando este presupuesto con lo que ocurre en otras áreas de las políticas sociales como salud y educación resulta notoria la diferencia. Ustedes pueden apreciar en este gráfico cómo hasta el año 96 venía creciendo fuertemente el presupuesto de vivienda a la misma razón que crecían los presupuestos de vivienda y salud. Ese año, y tal vez como este punto de quiebre que constituye el año 96 por

las razones que comenté, el presupuesto en vivienda se detiene en cuanto a crecimiento y sólo recientemente - los últimos dos años - ha habido un incremento más notorio, pero desde el 96 hasta el 2003 estuvo prácticamente plano en términos de montos absolutos y claramente perdió un terreno enorme respecto de educación y de salud. Ciertamente eso representa un cambio de prioridades en términos de lo que son las políticas públicas y las políticas sociales más en particular.



El año 2001 se implementa lo que se llama la nueva política habitacional, que trajo algunos cambios que hay que reconocer, fueron muy positivos. Básicamente el enfoque es la focalización del gasto en vivienda hacia los sectores de menores ingresos, que con los planes de viviendas sin deuda fue claramente un avance en términos de poder usar los recursos del Fisco, que siempre son escasos, en aquellos sectores que más lo necesitan. Se traspasó también al sector privado el financiamiento hipotecario complementario de las viviendas subsidiadas, de modo de sacar el problema de la deuda del SERVIU del Estado porque normalmente cuando el Estado es el que otorga deuda termina existiendo a la larga o a la corta un problema de relacionamiento con los deudores: los deudores tienden a pagar menos sus deudas cuando es el Estado el que otorga el financiamiento a cuando es una entidad privada. Eso es un problema porque significa que el Estado tiene menos recursos para asignar a futuros beneficiarios sobre la base de subsidiar a antiguos beneficiarios que no están pagando sus deudas, entonces para resolver ese problema es correcto pasar el financiamiento de estas casas también al sector bancario privado, sacárselo del Estado y de ese modo resolver de modo más focalizado la política de subsidio. También se ha seguido implementando con el tiempo, y con más celeridad después del año 96, un retiro de lo que es la contratación fiscal directa para la construcción de viviendas, dejando más bien a que sea el sector privado el que provea las soluciones sobre la base de subsidios otorgados por el Estado. Esos son los aspectos más positivos que uno puede destacar de esta nueva política habitacional del año 2001.

Como efecto tanto de las políticas anteriores al 96 como de aquéllas que se instauran después y particularmente desde el año 2001, es evidente que ha habido un progreso en materia de reducción del déficit habitacional, el cual es medido en

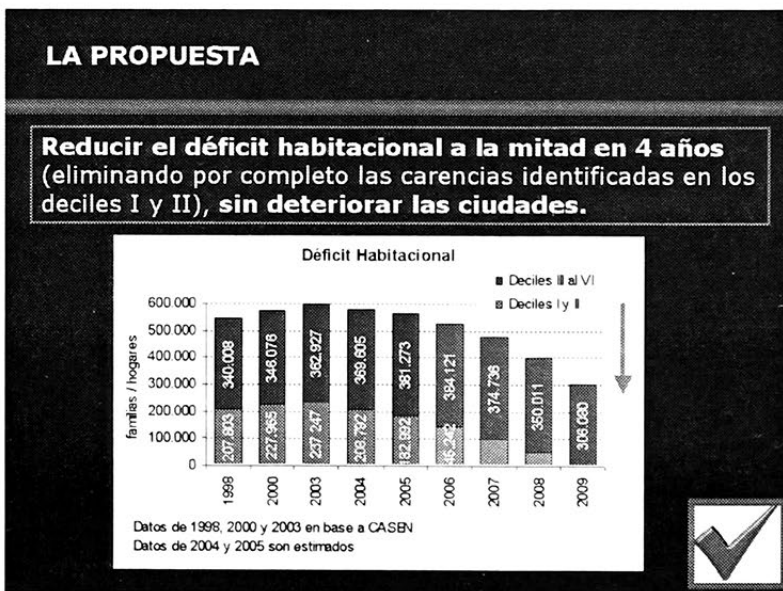
diferentes maneras. Por ejemplo, si medimos el allegamiento total, según la base de la encuesta CASEN, vemos que desde el año 90 hasta el año 96 los allegados disminuyeron desde 918.000 hasta 746.000 en una forma continua y progresiva. Sin embargo de nuevo a partir del año 96, como este año es el punto de quiebre que he mencionado todo el tiempo, esa situación se estanca y pasados los años a la fecha, por lo menos al año 2000 que es la última información que tenemos computada, los allegados siguen siendo más o menos el mismo número que el año 96. Eso es un reflejo de esta detención en cuanto al crecimiento del presupuesto de vivienda por parte del Estado.

La Cámara Chilena de la Construcción, en una publicación que se llama Balance de la Vivienda, ha hecho una estimación de los requerimientos habitacionales llamados "de interés social", calculando aquellos que resultan de un modo cuantitativo, que se derivan directamente de estas familias allegadas, y requerimientos cualitativos, que tienen que ver con la calidad de las viviendas que se habitan. La cifra de estos dos conceptos arroja una cifra para el año 2003 del orden de las 600.000 viviendas que hay que enfrentar con políticas públicas. Entonces, para ponerlo en forma sintética, de lo que se trata es de señalar que si bien se avanzó notablemente la reducción del problema del déficit habitacional hasta el año 96, en forma posterior este proceso de mejoramiento se ha detenido y el déficit ha permanecido básicamente estabilizado en torno a las 600.000 viviendas. Eso significa que estamos en una situación que es complicada: el déficit no ha desaparecido, el déficit existe y todavía es elevado, y si se siguiera abordando este tema al actual ritmo en que se está enfrentando - el punto de vista de recursos financieros por parte del Estado -, los cálculos indican que se tardaría aproximadamente 20 años en eliminarse este déficit. Este plazo a todas luces parece demasiado elevado, demasiado grande para lo que son las necesidades de las personas, particularmente de los que tienen menores ingresos. Más encima ha habido un problema evidente desde el punto de vista urbano - también a partir de lo que ha sido la política de vivienda social por parte del Estado -, porque como es notorio, se ha producido una segregación social bastante evidente con zonas que son homogéneamente pobres en las ciudades, que son alejadas además de las fuentes laborales, con viviendas que son de estándar insuficiente.



El principal agente de crecimiento de la ciudad, particularmente en Santiago durante los últimos 30 años, ha sido el Estado con su política social, y eso ha sido básicamente porque busca soluciones baratas para conseguir reducir el déficit habitacional, pero de una manera que es claramente poco eficiente y poco amistosa con lo que tiene que ser un desarrollo armónico de una ciudad.

¿Qué proponemos? Proponemos reducir el déficit habitacional, este número de los 600.000 que hemos mencionado, a la mitad en 4 años, eliminándolo por completo para los deciles 1 y 2 de la escala de ingresos para el 20% más pobre de la población. Proponemos hacer esto sin deteriorar la ciudad, es decir con una política que no sea como hasta ahora, con el Estado buscando terrenos baratos en los bordes de la ciudad para poder realizar estas soluciones, sino que buscando mecanismos que sean amistosos con un crecimiento más orgánico de la ciudad. La propuesta en términos numéricos está puesta acá en el gráfico que ustedes pueden ver: a partir del año 2006 y hasta el año 2009 reducir este déficit a la mitad y, en lo más inmediato, eliminarlo hacia el 2008 para el caso de los deciles más pobres, que es el área anaranjada que ustedes pueden ver en pantalla. Ésa es la propuesta concreta de la candidatura de Piñera.



¿Cómo se hace? Cuatro ideas. La primera y evidente y obvia es elevando los subsidios que otorga el Estado, que significa también repriorizar la vivienda como un tema social de relevancia, elevando los subsidios en monto y número. Segundo, mejorando la focalización en la asignación de estos subsidios, no se trata solo de gastar por gastar, sino que hay que gastar bien focalizadamente. Tercero, simplificando y flexibilizando los actuales programas que son una pesadilla cuando uno los mira. Hay 30 programas diferentes en el Ministerio de la Vivienda, unos bien antiguos que siguen vigentes, y se trata de simplificarlos al máximo. Y cuarto, un tema que es muy relevante, favoreciendo la compra de viviendas usadas.

Vamos uno por uno revisando estos puntos. Recuerden, el primero era aumentando los montos de los subsidios y el número de subsidios. Se trata aquí de incrementar la inversión pública en el área de vivienda con más focalización y con

mayor eficiencia. Lo que queremos es aumentar en forma gradual a 150.000 el número de soluciones habitacionales que se entregan anualmente. Esto es un salto cuántico, considerando por ejemplo la cifra para el año 2005 que está en torno a las 80.000 soluciones. En segundo lugar, elevar el subsidio promedio asistencial a partir de este programa, desde las 210 UF que es hoy día esto, es tomando rurales con urbanos a un monto de 280 UF. Eso permitiría entre otras cosas aumentar el tamaño de la vivienda a que pueden acceder los grupos beneficiados, particularmente los de menos ingresos. Esto significa que el gasto público en vivienda crecería un 27% el año 2006 y luego un 15% al año entre el 2007 y el 2009, o sea un salto bien relevante para lo que ha sido la historia reciente de este gasto social.

Segunda idea, simplificar y flexibilizar los programas habitacionales. Se trata de pasar del actual esquema en que se subsidia a la persona pensando en el tipo de vivienda que puede adquirir, a un esquema donde se subsidia directamente a las personas según su ingreso, pero no su ingreso total sino que su ingreso per cápita, es decir dividido por los miembros que conforman el hogar al cual pertenece el beneficiario principal. Estamos planteando que este subsidio de 280 UF en promedio que mencionaba hace un segundo atrás se focalice en familias que tengan de ingreso per cápita entre 0 y 2,5 UF. Esto significa un ingreso de un hogar de 5 personas de unos 200.000 pesos por mes. Esto es obviamente un promedio, se puede diferenciar según sea zonas rurales o urbanas y dentro de las zonas urbanas según el tipo de ciudad de que se trate, para reconocer, entre otras cosas, las evidentes diferencias que hay en el precio del suelo en una y otra circunstancia. De ahí para arriba se propone un subsidio decreciente a las familias con ingresos por encima de estos 2,5 UF per cápita hasta un ingreso máximo per cápita de 6,5 UF por miembro de la familia, en una fórmula que estaba explicitada acá que es 475 UF menos 70 por UF per cápita con lo que uno tiene una escala lineal que va descendiendo desde las 280 UF hasta llegar a 0 cuando se alcanza el máximo de 6,5 UF por miembro de la familia. De esta forma se rompe con un problema de orden que existe en la práctica hoy día que es el que las familias que son merecedoras a subsidio, por ejemplo de la vivienda sin deuda, acceden a un regalo de 280 UF por ejemplo, ponen otras 10 y adquieren la vivienda. Pero si tiene un poquito más de ingreso y ya no es merecedora de ese subsidio pasa directamente a recibir un subsidio que cae a menos de la mitad de esas 200 UF. Hay un problema de borde muy delicado que motiva a toda una serie de incentivos perversos particularmente en la postulación a estos subsidios, que distorsionan un poco lo que es el propósito de la política, es decir, la focalización. También planteamos la ampliación de seguro de crédito para las familias que tienen que pedir un crédito hipotecario complementario, tal como está explicado ahí con un aumento en el tope respecto a lo que hoy día es hasta 150 UF. La fórmula elimina el problema de borde y la desvinculación del monto del subsidio de lo que es el precio de la vivienda como es hoy día permite flexibilizar los programas que hoy día existen y, lo más importante, facilita la elección libre de parte de los beneficiarios, en términos de escoger entre una vivienda nueva y una usada.

Hoy en día los programas están sesgados hacia la vivienda nueva, lo que tiene una serie de consecuencias desde el punto de vista de lo que es el crecimiento de la ciudad. Lo otro importante que está sucediendo en función del ingreso per cápita en la familia es que se incorpora como una variable relevante del tamaño de la misma y no se hace al bulto como se hace en la actualidad. Planteamos también que el subsidio sea automático, es decir, que todas las familias que sean elegibles por ingreso a este subsidio lo reciban siempre que puedan acreditar que tienen la opción de una compra de vivienda, ya sea nueva o usada o que tiene la opción de construir en un fondo de sitio. Con esto se facilita la compra de viviendas usadas, porque se facilita el encuentro espontáneo entre los vendedores y los compradores potenciales de las viviendas. Probablemente haya que hacer un escalonamiento de este sistema

automático de modo que se repartan, por ejemplo, de 150.000 soluciones en un año hasta que se alcance un tope y los que quedan a la cola pasan directamente al año siguiente, pero con el mismo derecho a acceder al año siguiente a este subsidio.

Lo que nosotros planteamos en definitiva es que con este subsidio a la demanda sobre la base de atributos de ingreso más que los atributos de la vivienda propiamente tal, se permite a la persona una elección voluntaria y libre mucho más adecuada respecto de dónde va a vivir, su localización, cuál es el tamaño de la vivienda al que aspira y cuál es la antigüedad de la vivienda que quiere asumir. Hay gente que, por ejemplo, prefiere vivir más central, cerca de un lugar de trabajo y está dispuesta a tener una vivienda más vieja o una vivienda un poco más deteriorada pero con el beneficio de estar más cerca; hay otra gente que prefiere, por ejemplo, tener más terreno, tener una vivienda más nueva y por tanto está dispuesta a irse más lejos dentro de lo que es la oferta de viviendas disponibles. Que la gente sea la que pueda escoger parece un principio muy razonable. Hay una evidencia que ha preparado Sergio Almaraz y que la presenté esta mañana, donde se hace mención a que hay un número de viviendas en condiciones de ser compradas con subsidios, viviendas usadas que no tienen nada pendiente, que están en un buen estado, según tramo de ingreso y según regiones principales del país. Hay un pareo bastante exacto entre esos números y los requerimientos habitacionales, forman parte del déficit también por tramo de ingreso y por región del país, de modo que pareciera ser que los números cuadran en materia de lo que se requiere para resolver el tema del déficit. Desde el punto de vista de viviendas usadas para poder enfrentar ese problema, existen consecuencias prácticas de las medidas: la compra de viviendas usadas, de la construcción en el fondo de patio, limitan drásticamente la formación de nuevos ghettos, la gente puede comprar donde quiere vivir y no donde la obligan a vivir, valoran el patrimonio de quienes ya cuentan con una vivienda y no pueden vender hoy día por diversas razones, la gente que está ahí hace 20 años a lo mejor quiere progresar mudándose de barrio, comprando una vivienda de mayor valor, esto le permite a ellos tener un activo para hacer liquidez para enfrentar ese problema, seguir el crecimiento orgánico de la ciudad porque esta se va a dejar de extender en forma artificial, según sean las políticas sociales del Ministerio de la Vivienda, las conocemos muy bien y la extensión de la ciudad se va a producir en la medida que se cumplan condiciones predeterminadas en cuanto a estructura y provisión de servicios. Creemos que se puede apuntar a que sea la condición libre de las personas, sin importar su condición económica con un apoyo del Estado muy fuerte en término de subsidio a la demanda se puede enfrentar correctamente el tema del déficit habitacional y resolverlo por lo menos en un 50% en un plazo razonable que son estos 4 años, si no hacemos nada seguimos vegetando un poco al ritmo de lo que ha sido hasta ahora, seguimos esperando 20 años para resolver el problema principal y además seguimos causándole un daño enorme a la ciudad del modo que se está extendiendo por razón de las políticas sociales, nosotros creemos que se pueden hacer cambios importantes, se puede innovar, se puede invertir más recursos en forma eficiente y se puede entonces mejorar las visiones de vida de la gente en Chile.

Muchas gracias.

PANEL 4: Propuestas Candidaturas Presidenciales

Moderador: Sr. Mario Torres J.

EXPONE: SR. FERNANDO ROJAS O.

*Representante Candidatura a la
Presidencia de la República de
Chile, Sr. Joaquín Lavín*

PROPUESTAS EN VIVIENDA SOCIAL

DIAGNÓSTICO

La política habitacional social Chilena presenta una serie de desafíos sin resolver, especialmente en materias de hacinamiento, déficit, estándares y focalización.

El hacinamiento extremo en que viven más de un millón y medio de chilenos, viviendo de a 4 personas o más en un dormitorio de alrededor de 5 m² promedio genera insospechadas consecuencias en el desarrollo de dichos chilenos. No están aún en la discusión pública su fuerte impacto en la calidad de vida y en las menores oportunidades futuras de desarrollo: salud, educación, convivencia, etc.

El déficit habitacional en Chile alcanza a más de un millón de familias (1.023.286 según el censo 2002), ya sea a través de hogares o núcleos allegados. Esto representa un 25% del total de hogares en Chile, e implica que cerca de 4 millones de chilenos viven allegados, lo que a su vez afecta a millones de otros chilenos que los acogen en sus viviendas.

El allegamiento y hacinamiento responde a la falta de oportunidades y a la decisión de las familias de no aceptar las soluciones habitacionales existentes en la periferia, por los costos que ello genera en su calidad de vida, en la pérdida de sus redes unido a la vulnerabilidad de las nuevas comunidades frente al narcotráfico y la delincuencia. Más aún, la calidad de vida de las familias en vivienda social se ve disminuida por los bajos niveles de equipamiento y áreas verdes, especialmente necesarios dados los tamaños de las viviendas. Ellos son también una consecuencia de los bajos estándares de la vivienda, dado su ingreso per capita y la nula consideración al tamaño de la familia en la política habitacional.

La falta de focalización de los programas explica parte de la lentitud del sistema para eliminar el déficit, donde menos del 70% de los recursos de algunos programas llegan al primer y segundo quintil, existiendo incluso miles de beneficiarios en el cuarto e incluso quintil de ingresos (el más rico).

En los últimos meses ha renacido el debate en torno a la calidad y a los estándares de nuestras viviendas sociales, frente a numerosos ejemplos de construcción de viviendas con subsidio defectuosas, así como al insuficiente tamaño de éstas para el desarrollo de una familia. Así, el debate de cantidad vs. calidad debe abordarse, vinculado con la focalización de los subsidios, considerando la cantidad de años necesarios para eliminar el déficit, lo que se estima entre unos 10 a 30 años más en el sistema actual. A lo anterior se agrega la discusión sobre el valor del suelo y la ubicación de las nuevas viviendas sociales, cada vez más en la periferia de las ciudades.

Entre el año 2000 y el 2004 el MINVU contrató viviendas y entregó subsidios por un promedio de 92.932 unidades por año. Sin embargo, las viviendas terminadas y subsidios pagados sólo llegaron a un promedio anual de 77.459 unidades por año, cifra levemente inferior al periodo 1995 a 1999. Lo anterior refleja que cerca del 83% de los subsidios entregados y viviendas contratadas se materializan.

En el año 2001 se construyeron 111.495 viviendas en Chile, de las cuales, 64% poseen algún subsidio fiscal. Del total de las viviendas del país, se estima que

su tamaño promedio es entre 60 y 75 metros cuadrados¹. Sin embargo, las viviendas sociales miden habitualmente no más de 45 m², llegando incluso a superficies cercanas a los 20 m². Ello lleva a superficies entre 4 y 12 m² por persona, frente a estándares de habitabilidad de un mínimo de 14 m² por persona (sobre 40 m²/ persona en países desarrollados), lo que plantea el enorme desafío existente.

En Chile la propiedad de la vivienda supera el 65%, lo que nos asemeja a estándares como el de Estados Unidos, pero con una enorme diferencia en términos de tamaño y calidad. Lo anterior responde a nuestra política habitacional, donde el único apoyo existente es para la compra de viviendas. Sin embargo, la casa propia no es la solución para el problema de vivienda de todas las personas en todas las etapas de su vida. Baste tomar como ejemplo a los temporeros, a los adultos mayores, o a las familias jóvenes.

Es preocupante la poca prioridad que presenta la vivienda social en la política social del país. Entre 1996 y 2000 el gasto social aumentó en un 6,8% real anual. Sin embargo, el gasto en vivienda se redujo 2.1% en promedio y se ha mantenido estancado en sólo el 0,9% del PIB.

Los intentos por simplificar los programas de vivienda y focalizar los recursos en los más pobres tienen al país hoy con expectativas aún poco claras. Esta transición aún no disminuye la cantidad de programas existentes, ni tienen una adecuada orientación al usuario, manteniendo lo engorroso del sistema.

Una gran parte de los insuficientes resultados en vivienda social se explican por lo complejo del sistema de subsidios, en su postulación, asignación y utilización, a los altos costos de transacción para el acceso a la vivienda, las asimetrías de información existentes y por la ausencia de intermediarios con la capacidad y escala necesaria para orientar eficazmente a los postulantes en este proceso.

Las dificultades del sistema, así como las restricciones de financiamiento, unidas al valor y ubicación de las viviendas llevan a un calce inadecuado entre las viviendas entregadas y las necesidades de la gente que las recibe. Un porcentaje importante del déficit se mantiene en el tiempo debido a que dichas familias no encuentran una respuesta satisfactoria a sus necesidades en el actual sistema y prefieren seguir allegadas.

Se reconocen sí, fortalezas existentes en el sistema actual, así como ciertos avances al eliminarse los créditos Minvu desde el 2003, destacando los esfuerzos de focalización de la llamada nueva política habitacional, la que además da flexibilidad vía Fondos concursables para adaptarse a distintas necesidades.

PROPUESTAS

VISIÓN 1: Chile sin hacinamiento extremo

Chile debe asumir de una vez que debe enfrentar el drama de las millones de personas viviendo en hacinamiento extremo, quienes no pueden esperar. Así, el próximo gobierno solucionará el hacinamiento extremo de las familias viviendo en esta condición, con un conjunto de medidas:

Subsidio garantizado en el período de gobierno, para estas familias en hacinamiento extremo del primer, segundo quintil y parcialmente el tercer quintil de ingreso. Lo anterior requiere focalizar en familias según sus condiciones de hacinamiento y pobreza estructural, comenzando por aquellas con mayor pobreza y un mayor número de integrantes y niños menores de 18 años.

¹ Cifra año 2000

Focalización de los subsidios por comuna de residencia de las familias, acordes a sus necesidades.

Promoción de soluciones locales, en cada comuna, integrando alternativas de construcción según necesidades de las familias.

Soluciones dependientes de la cantidad de integrantes de la familia, variando en tamaño y características, así como ajustando también sus requisitos de aporte al **ingreso per capita**.

Subsidio al arriendo: para aquellas familias que no requieren o pueden acceder a una vivienda definitiva (ejemplo: no posean el ahorro mínimo), gasten más del 35% de su ingreso en vivienda, o vivan en condiciones indignas. El subsidio consistirá en un aporte mensual del gobierno por 3 años al arrendador, equivalente a la diferencia entre el 25% del ingreso líquido familiar y el promedio regional de costo de arriendo de una vivienda digna del tamaño necesario para el número de integrantes de dicha familia. Este subsidio dará una mejoría inmediata a las condiciones de vida de las familias en hacinamiento extremo, mientras ellas poseen 3 años para reunir el ahorro requerido y materializar su acceso a una vivienda definitiva.

Con lo anterior se intenta evitar el negativo impacto actual en la calidad de vida de las personas que reciben soluciones habitacionales que no favorecen la vida familiar, quiebra sus redes al trasladarse a las periferias, dificultan organizaciones comunitarias fuertes, sufren el impacto de la droga y la delincuencia en los barrios, etc.

VISIÓN 2: Chile sin déficit habitacional

Una vez resuelto el hacinamiento extremo Chile debe terminar su déficit habitacional, buscando una fuerte reducción del déficit por allegamiento, sin esperar las tomas para dar solución. Para ello, debemos desde ya, además de las medidas planteadas anteriormente:

Garantizar el acceso subsidio a quien cumpla con ciertas condiciones: (Focalizar por condiciones y no por llamados):

Diseñar criterios de focalización para automáticamente asignar subsidios a toda aquella familia que cumpla con los requisitos de focalización y ahorro y que haya encontrado una casa o departamento que pueda financiar con su ahorro, crédito y subsidio, evitando así las esperas, rigideces e ineficiencias que generan los actuales llamados².

Obtener un crédito tipo línea de crédito BID para financiar todos los subsidios que se requieran por esta asignación automática, o al menos mantener esta entrega instantánea mientras queden disponibles cupos de subsidios de cada año.

Incluir pobreza estructural, y cantidad de hijos dentro de los criterios de focalización.

Simplificar nuestro sistema de subsidios, unificando todos los subsidios en uno sólo, a partir del cual las personas reciban un beneficio dependiente de su nivel de ingreso per cápita, ahorro, tamaño del grupo familiar y preferencias.

Perfeccionar nuestro mercado de vivienda social:

Potenciar la existencia de buenas bases de datos³ de venta de viviendas, tanto nuevas como usadas bajo las 700 UF, para generar un mercado eficiente en ella. Lograr

² Esto no implica necesariamente mayor demanda, dependiendo de los criterios de focalización.

³ Por ejemplo electrónicas

lo mismo en el mercado de arriendo, junto con dar las garantías judiciales necesarias para que inversionistas participen en este segmento.

Simplificar el sistema, eliminando asimetrías de información.

Eliminar discrecionalidad en la asignación de los fondos concursables

Potenciar la existencia de intermediarios eficaces en un rol integral: El mercado de la vivienda requiere de intermediarios para que ayuden a las personas en su compra y venta. Ello se debe a las complejidades del acceso a la vivienda dadas por el alto valor del bien a transar, la poca estandarización, lo engorroso de clarificar los títulos de dominio y las necesidades de acceder a financiamiento. Así, se requieren intermediarios eficientes y honestos, en un trabajo integral con las personas, especialmente las con menor preparación.

Se requiere dar incentivos para buenos intermediarios, dando un nuevo rol al Serviu, potenciando alianzas y financiamiento a intermediarios.

Financiamiento flexible, con mayores incentivos para el aporte de otras fuentes de financiamiento. Ello requiere dar financiamiento ad hoc a las necesidades de las personas, aprovechando los nuevos instrumentos financieros para ello y generar incentivos tributarios para aportes de otros actores en vivienda social. Se recomienda la hipoteca reversada para apoyar al adulto mayor. Se enfatiza mejorar las condiciones para garantizar el acceso a crédito habitacional para familias con ingresos medios.

VISIÓN 3: Equipamiento para una mayor calidad de vida

La calidad de vida de una familia no depende sólo de la vivienda misma, sino también de su entorno y equipamiento. Para ello, la existencia de espacios de esparcimiento seguros y útiles, áreas verdes, etc. son indispensables. Ellos requieren incentivos y aportes del gobierno para mejorar los estándares de equipamiento. Ellos deben existir tanto para los nuevos desarrollos, como para los ya existentes pero deficitarios.

Ellos pueden financiarse, por ejemplo con aportes desde el gobierno central a los municipios **vía un per cápita para inversión vecinal en equipamiento** o vía Fondo Común Municipal, para el financiamiento de obras de equipamiento nuevas en zonas de viviendas sociales, fijando un estándar para dichos equipamientos, vinculando la entrega de dichos fondos a avances en dichos estándares.

Se requiere considerar financiamiento para su mantención e incentivos para que los municipios y vecinos se hagan cargo de ellos. Son los barrios, no sólo las viviendas, quienes dan la calidad de vida.

VISIÓN 4: La vivienda como integradora de la política social

Las personas habitan en un barrio, en una vivienda. En su entorno cercano intentan desarrollarse y resolver sus necesidades básicas. Así, es necesario aprovechar el potencial de integración de la política social a partir de la vivienda y el territorio, pues son las familias y personas quienes deben resolver sus carencias y poseer oportunidades de desarrollo.

PANEL 4: Propuestas Candidaturas Presidenciales

Modera: Sr. Mario Torres J.

EXPONE: SR. CARLOS MONTES C.

*Representante Candidatura a la
Presidencia de la República de
Chile, Sra. Michelle Bachelet*

Muchas gracias por la invitación.

Quiero decir que no represento plenamente a Michelle Bachelet, ya que aún se está en un proceso de elaboración en función de distintas comisiones y distintos grupos de trabajo, y yo recojo parte de esta reflexión. En definitiva, eso se va a resolver en los próximos días, así que voy a hacer una aproximación más bien esquemática de ciertas ideas fuerza. La verdad es que después de oír las dos intervenciones recientes me dan muchas ganas de entrar en la polémica de porqué se produjeron las cosas y qué problemas ha habido, pero voy a tratar de explicar más o menos por qué lado estamos trabajando.

Lo primero que considero fundamental es que aquí no hay inventos en el aire. Chile tiene una política de vivienda social que parte del siglo XIX y tiene un cierto acumulado histórico, donde han sido fundamentales el Estado, los profesionales de esta Facultad, los pobladores, ha habido una historia y yo creo que es muy importante revisar esa historia. Aquí quien piensa partir de cero y suponer que no ha habido esa historia, la verdad que es muy fácil perderse.

Lo segundo que quiero decir es que dentro de esta historia hay cosas bien significativas en Chile: el alto índice de regularizaciones y saneamiento, los servicios básicos de amplia cobertura, alto nivel de producción de viviendas sociales y de sectores medios - aunque sean de bajo estándar -, pero hay un alto nivel de producción de viviendas, esto ha llegado a los niveles de una gran inversión en ciudad.

Si nosotros comparáramos las ciudades de los 90's y las ciudades de hoy día, la verdad es que el nivel de inversión en la ciudad ha sido muy alto, con un sector privado que entró en esto que es la gran aspiración de muchos otros países. Hoy día tenemos en letras de créditos solamente cerca de 8.000 millones de dólares, que tiene que ver con recursos puestos en el movimiento del sector vivienda y que son cosas que son parte de este patrimonio, una demanda que se ha institucionalizado. En algún tiempo fue más considerada un derecho, hoy día está institucionalizada la demanda y eso también tiene importancia.

A mi juicio con el gobierno del Presidente Lagos se cierra un ciclo en las políticas urbanas y de vivienda, que hasta ahora han estado muy centradas en resolver carencias acumuladas. Yo estoy convencido que hay condiciones para un salto cualitativo, pero creo que el Ministerio de la Vivienda desde un tiempo está medio perdido. Ése es uno de los problemas que tenemos, porque aquí se requiere conducción, el Estado requiere conducción, ya que el problema, más que el mercado, ha sido en el último tiempo especialmente del Estado, el sector público. La lógica pública no ha logrado orientar el conjunto de factores que pueden ayudar a enfrentar los temas.

Nuestro gran desafío es de calidad de la vivienda y de calidad de la ciudad, ése es el tema del próximo gobierno. Y este tema de ciudad y de los barrios son muy centrales, representan el derecho de vivir mejor, en mejores ciudades y con mejores viviendas. Es un derecho de todos y eso es central en las políticas públicas integrales.

¿Cuáles son los principales desafíos? Sin lugar a dudas el primero es el tema de la segregación, la exclusión y la desigualdad, que se expresa mucho a nivel territo-

rial, no sólo porque hay una frontera de bajos ingresos sino también porque hay una Dehesa que no guarda ninguna relación con lo que es Chile. Ya tenemos un nivel de segregación en esta ciudad, y en general en nuestras ciudades, que no debiéramos tolerar, deberíamos decir que no es razonable tener ese nivel de segregación en la ciudad. Sabatini dice "la segregación es una estocada a la esencia de la ciudad", o sea la diversidad y la integración es lo propio e inherente a la ciudad, el lugar donde es el diálogo entre las personas. Hay gente que está localizada en zonas sin equipamiento, sin fuentes de empleo, muy inseguros, lejos de su entorno, rompiendo redes sociales, en fin, esto se va extendiendo. Hoy día en la pre-cordillera de La Florida se requiere que solo hayan viviendas de 3.000 UF y cualquier entrada de vivienda de otro tipo genera mucha reacción en contra, entonces hay un tema serio de segregación. Aquí han influido distintas cosas, pero una cosa concreta que ha influido es cómo el Ministerio de Vivienda o el Estado evalúa los proyectos, porque evalúa sólo algunos costos, no el conjunto de los costos, no toma en cuenta ni la vialidad, ni los servicios, ni la policía, ni el conjunto de los otros costos que tiene llevar, personas a los bordes de la ciudad.

El primer desafío es una política orientada a romper la tendencia a los ghettos y a estas periferias precarias, asumiendo los costos reales, refrenando la gran especulación con suelo urbano, que es sin duda el mejor negocio que tiene cualquier inmobiliaria, usando al máximo los espacios disponibles dentro de las ciudades, creando nuevo incentivo a la integración social. Para los que no saben, París con un gobierno de Derecha con Chirac tiene una norma urbana donde cualquier edificio que se construya el 20% de los departamentos deben ser vivienda social. Nosotros necesitamos normas de integración y elevar los estándares de la ciudad y de los nuevos conjuntos que se vayan construyendo.

Otro desafío es asumir la realidad de los "con techo". El modelo SERVIU es un modelo muy desastroso y respecto a la gente que hoy día vive ahí tenemos una gran responsabilidad. Yo no comparto lo que dice Sergio Almarza de la movilidad habitacional, que otros se vayan allá. Tenemos que mejorar esas viviendas porque no son humanas, se requiere otros estándares de vida y es una responsabilidad de la sociedad lo que se construyó entre 1977 y 2004 o 2003.

En tercer lugar, elevar los estándares de las viviendas de menos de 1.500 UF y de los barrios ligados a eso, recuperando algo más parecido al modelo CORVI que al modelo SERVIU, por ponerlo en una imagen.

Y un cuarto desafío es fortalecer la vida en ciudad. El tema de los espacios públicos debe ser central y no el tema de los vehículos o el tema del comercio. El tema de poner el centro en un espacio público, la propuesta que hay respecto a la vega central y para los mercados de todo Chile y transformarlos en grandes espacios de encuentro, son cosas que deben ser parte de la política pública, de incentivarlo de tal forma que tengamos ciudades de otras características.

¿Qué elementos de políticas quiero plantear acá? En primer lugar de política de suelo urbano. A mí me llama mucho la atención que no haya referencia sobre el tema del suelo urbano en las otras dos candidaturas, porque algo dijo el "Juntos Podemos".

Yo lo primero que quiero es ir a lo concreto. Nosotros estamos porque haya vivienda social en todas las comunas y que el suelo para vivienda social debe ser parte de los planos reguladores de todas las comunas, de tal forma de asegurar niveles de atención básicos. Hay que buscar incentivos, pero lo que importa es la integración y la diversidad, o sea que en todas las comunas se contenga espacios de uso de suelo para vivienda social.

Lo segundo, subsidio de radicación. Quedarse donde se vive debe tener un estímulo a través de un subsidio específico, que lo haga más viable. La densificación predial, que es una muy buena idea, ha sido tan rígida, tan cuadrada en el Ministerio de la Vivienda que ha impedido que se lleve adelante la envergadura que tiene, porque eso tiene miles de potencialidades más, pero se lo asimiló a otros programas y al final lo impidió. Allí hay un tremendo potencial.

La tercera cosa respecto al tema de política de suelo urbano es el tema de los proyectos de renovaciones urbanas con interés social. Hay que tener proyectos público-privados. Por ejemplo podríamos decir que en Agrícola con Vicuña Mackenna hay una zona que permite una gran densificación en vivienda social y en vivienda mixta en distintos programas. El Estado debería quizás haber comprado, haberse asociado con privados y haber construido un proyecto mucho más audaz de construcción de ciudad. Un proyecto de renovación urbana de esas características, con incentivo tributario para desincentivar la especulación de suelo. En la ley de rentas municipales II, las 10.000 hectáreas que están desocupadas dentro del casco urbano de Santiago van a tener reavalúo anual, todos los años van a tener reavalúo para efectos de contribuciones y van a tener que pagar por estar desocupadas una sobretasa, porque lo que buscamos es que se venda, que se construya, porque los terrenos vacíos esconden un tremendo negocio que hay que desincentivar ya que no aporta necesariamente al desarrollo de la ciudad.

El tema de las parcelas de agrado es otra fuente de mucho negocio y se especula con algo que es un patrimonio de todos. Además yo quiero decir que se ha tratado de discutir en el Parlamento dos veces una ley de Plusvalía, ya que cuando ha habido tanta inversión en la ciudad la plusvalía es muy importante para compartirla entre la ciudad y el beneficiario directo. Y esto que existe en Brasil, existe en Colombia, existe en Estados Unidos, acá no existe. Se ha tratado de incorporar, por una forma de mirar las cosas nosotros creemos que es fundamental que haya una ley de plusvalía. Que lo que se gana con la extensión del metro se comparta entre lo que gana el propietario y la ciudad, porque eso tiene que mirarse en conjunto.

Nosotros pensamos que es fundamental lo que aquí ya se ha dicho, es decir, continuar con la reducción del déficit habitacional. Aquí a lo menos hay que tener una meta de construcción anual de 120.000 viviendas porque ése es el crecimiento vegetativo, tanto por el lado de los nuevos matrimonios como por el lado del stock que se va deteriorando.

El Fondo Solidario es una buena idea, pero hay que fortalecerla en flexibilidad y en la manera de evaluar los proyectos. Hay que evaluarlos como proyectos integrales y además como políticas sociales, no es solamente un problema de soluciones de vivienda. Cuidado, porque podemos terminar con el Fondo Solidario con algo muy parecido a la operación co-fraternidad en la época de la dictadura, que no tuvo una política que integrara a los dos sectores, no tuvo una política social efectiva, ya que los subsidios tienen que ser diferenciados por las características de los proyectos con políticas sociales sostenidas. Hay que considerar las características de cada grupo, valorando mucho la diferencia de ellos en lo que es la postulación colectiva, no se trata de medirlo solamente por la cantidad de soluciones habitacionales.

Es maravilloso ver esos grupos que juntos van construyendo su proyecto para vivir juntos, para estar juntos y eso hay que estimularlo lo que más se pueda. Creo además, en esto comparto con el Sr. González, que es muy importante recuperar el PET, es un tremendo error por parte del Ministerio de la Vivienda haber terminado con el PET. El PET ayudaba a regular insumos, el precio de los insumos y además permitía soluciones diferenciadas. Aquí necesitamos que haya soluciones efectivas,

del tipo que ayudan a asegurar que el Estado juegue cierto rol regulador. El Ministerio no puede ser el que tiene proyectos homogéneos para todo Chile, eso hace rato que terminó, necesita tener flexibilidad y capacidad de evaluación de proyectos diferenciados, de acuerdo a los objetivos que sean consistentes en sí mismos.

Respecto a la movilidad habitacional considero que aquí hay un mito. La movilidad se produce porque en el mercado hay gente que compra, creo que lo que más ha ayudado a la movilidad habitacional no es el estudio que hace Sergio - porque yo le creía al comienzo, ahora no le creo -, creo que la movilidad habitacional tiene que ver ahora con el subsidio. Esto tiene que ver con la gente que va teniendo capacidad de comprarse otra casa y pone en venta la propia, no es que los más pobres se tengan que ir a estas para que los otros suban. Creo que aquí hay una contribución que no corresponde con las cosas, creo que es fundamental el incremento de los estándares de calidad de las viviendas. Yo insisto: cambio en la normativa, recuperar elementos del modelo CORVI. Eso significa espacio, equipamiento, espacio de áreas verdes, características de la vivienda, privacidad de la vivienda, o sea hay que ir recuperando de una u otra manera eso.

El tercer punto es una política de mejoramiento del parque habitacional existente. Yo no me voy a meter en el tema de COPEVA porque es una vergüenza, creo que eso requiere una solución de cada uno de los casos en sí mismos. Quiero decir que aquellas viviendas que no tienen los problemas de las casas de COPEVA sino que quedaron bien, Michelle Bachelet ya planteó que en su gobierno quiere a lo menos el mejoramiento de 30.000 viviendas.

Aquí se quiere ampliar o anexar, y se ha tomado y estudiado el modelo que se ha aplicado en Chicago, que se ha aplicado en Francia, donde se pueden juntar dos departamentos en algunos casos, dados las características y tamaños familiares, que se pueden mejorar las áreas húmedas donde están los mayores problemas, todo el baño y la cocina; que se puede también mejorar los niveles de privacidad; mejorar los espacios comunes y además la organización. Si hoy día los partidos políticos no funcionan en la base poblacional y en las villas como funcionaron en otra época y las organizaciones están débiles, es fundamental que el Estado ayude a organizar. Aquí en la ley pusimos que hubiera administradores públicos, ya que hoy en día hay personas que tienen capacidad de ayudar a organizar sobre todo al comienzo. Bueno, la ley de copropiedad se está modificando por todo esto, porque ha surgido de muchas organizaciones - algunos de los cuales están hoy acá presentes -, que han planteado ideas sobre eso. En todo caso estas intervenciones de mejoramiento no pueden ser sobre viviendas, tienen que ser sobre conjuntos, sobre poblaciones en su conjunto porque es eso lo que permite pegar saltos e ir mostrando alternativas. Además aquí ha surgido una propuesta de un Programa de los 100 Barrios para fortalecer el equipamiento, programas sociales, vida cultural, etc.

Quiero agregar dos cosas más, que siempre nos quedamos callados. La termita es un problema serio en Santiago, y no podemos seguir haciéndonos los lesos con esto. Las operaciones sitio completas están deterioradas por las termitas y hacemos como que no existen. La madera no está siendo tratada para que no se sigan reproduciendo, y mucha gente vive angustiada, mucha gente. Y bueno, también creo que los ex deudores de la ANAP. Esto es algo donde yo pido alguna conciencia. Hoy en día son 12 mil familias, todos muy viejos, cooperativas obreras frente a las cuales el Banco Central se ha hecho el leso, pero son personas que a estas alturas, pagando 35 años, hoy les queda más que el valor comercial de la vivienda por pagar por cosas que los metió... en fin, son problemas concretos.

Y finalmente, en estos ejes de política, mejorar la calidad de la construcción. Yo

creo que lo que hemos hecho para mejorarla no es suficiente, la gente quiere garantía de calidad en la construcción en todos los estratos. El sistema de sanciones ex - post no basta, nosotros hemos dicho que no hay sistema de sanciones y esto no está bastando. La autorregulación no ha funcionado todo lo que se esperaba. Al Instituto de la Construcción de la CCHC, que el estado pone recursos, le falta mucho más fuerza para que la calidad se asegure. Aquí se han planteado dos cosas. Uno, entrar en algo así como una Superintendencia de la Construcción, o sea que haya un seguimiento de esto y que esté encima. O un fortalecimiento y apoyo muy decidido con programas públicos con direcciones de obras municipales lo que no es fácil.

¿Componentes de Política principales de una estrategia de este tipo? Quiero muy rápidamente decir cuatro cosas.

Primero, fortalecer la participación ciudadana. Aquí no basta el entendimiento entre el Estado y las grandes empresas. No basta. Aquí se requiere que la ciudadanía entre de otra manera al tema. La construcción de calidad de la ciudad, incluido el proyecto de vivienda, debe abrir estos espacios. No sólo el mercado y el estado. Esto ya lo incorporamos en los planes reguladores, ahora hay un proceso de participación totalmente distinto. Hay mucho más participación, pero falta. Hemos pensado en la posibilidad de que cualquier ciudadano puede pedir y conocer todo proyecto en una comuna, porque hoy en día todo esto es secreto y los ciudadanos lo conocen solamente cuando ya está ejecutándose, no hay debate.

Además de la participación, lo segundo es una nueva institucionalidad. La mayor debilidad, insisto, está en el componente público. El mercado está metido en esto y está aportando cosas. La lógica pública no logra modernizarse, anticiparse ni fortalecer el bien común. Aquí hay que terminar con este concepto del "Estado controla todo" y avanzar en un concepto de Estado que debe ser mucho más libre, mostrando iniciativa y con mucha más flexibilidad. Un salto cualitativo del Estado.

Aquí hay problemas con los conceptos y enfoques del urbanismo. Esto de poner solamente restricciones y controlarlo todo está obsoleto. Así como también lo de regular, que es lo que se hizo en la gestión ministerial anterior, como que eso ayudara a algo. Aquí se requiere conceptos nuevos respecto de esto. Los franceses están discutiendo el tema de la solidaridad territorial, los ingleses están hablando de consistencia de los proyectos, nosotros necesitamos otra forma de evaluar los proyectos de tal forma que en el urbanismo podamos hacerlo mejor.

Tenemos que superar la lógica sectorialista propia del sector público. No podemos seguir discutiendo los proyectos con pura vivienda. Aquí hay que incorporar el transporte público, la vivienda social, la seguridad ciudadana, el precio del suelo, los espacios públicos, salud y educación, contaminación, congestión, verlos en su conjunto. Para esto, al menos en Santiago, Valparaíso y Concepción, es fundamental que haya Gobierno Metropolitano. Y Michelle Bachelet se va a jugar porque haya Gobierno Metropolitano del cual dependan las SEREMI, para ver los proyectos globalmente y no cada cosa por separado porque al final esto genera grandes y grandes distorsiones. Esto ya está aprobado en la Reforma Constitucional al menos y por lo tanto hay viabilidad en la primera instancia.

Y lo otro, mucha mayor responsabilidad de los municipios con respecto a vivienda. Los municipios están recién entrando. El Fondo Solidario está ayudando a que entren, pero hay que generar más condiciones y por lo tanto debe haber registro de personas por comuna. Y oportunidades para que se presenten proyectos consistentes, el

PMU de los gobiernos regionales, de la Subsecretaría de Desarrollo Regional, debe estar ligado a una propuesta de desarrollo y no a una cosa aislada y separada. Es por eso que el gobierno metropolitano es tan importante.

Creo que además es muy necesario una mayor institucionalidad y transparencia en la relación entre sector público y sector privado. En Chile tenemos algo que yo creo que está bien, una Cámara Chilena de la Construcción que tiene equipos de estudio sumamente potentes. Y que hace lobby e influye en todo. Se va a meter en las bancadas cuando le interesa influir en un proyecto, y eso yo creo que la ley de lobby lo va a regular. Pero esto tiene que ser transparente. La relación entre el sector público y el sector privado tiene que ser muy transparente. Que se sepa, que cualquier ciudadano pida explicación de qué reunión ha habido, de qué se ha hablado, eso es suficiente. No es que no haya reunión, sino que sea transparente.

El tercer punto de política que es un tema muy polémico. Aquí hay que revisar la asignación de los recursos públicos, porque lo que decía el representante del comando de Piñera, que nos mostraba un cuadro de presupuesto. Quiero decirle que este año el Ministerio de la Vivienda tiene un presupuesto de 880 millones de dólares. Pero este año el Estado le está entregando como subsidios, franquicias y distintas maneras que no están en este presupuesto, 600 millones de dólares al sector privado. Solamente en devolución de IVA son 290 millones de dólares. Y esos 290 con un mecanismo que surgió del año 87 u 85 que no tiene vigencia hoy día y que hay que rediscutirlo, ese es un mecanismo que la verdad para que Uds. lo sepan a las viviendas de 10 mil UF les termina resultando un subsidio entre 800 y 1000 UF. Y esto es una cosa escandalosa. Lo hemos tratado de modificar. Acabamos de votar hace dos semanas en el Parlamento la idea de legislar sobre esta materia, porque se aprobó en la Comisión de Vivienda.

La verdad es que este año el Ministerio de la Vivienda tiene 1.480.000 de dólares en recursos destinados al sector, o sea no es que no haya plata, hay plata, el problema es que no está bien orientada y a mí me indigna ver como hay casas como las de COPEVA en que orientamos mal los recursos. Esto lo estamos tratando de cambiar hace siete años, pero por primera vez el Ministro Eyzaguirre en la cuenta de la nación plantea que éste es un tema fundamental, hay que terminar con esta franquicia del IVA a la construcción porque es una cosa que no tiene presentación y que no sirve para los objetivos que se plantean. Hay hartos recursos, no es que no haya recursos, el problema es orientarlos. Finalmente quiero decir como estrategia fundamental que haya más estudios, más investigación, más experimentación, la acción pública en vivienda y urbanismo necesita más gente pensando, más propuesta, más debate, más universidad y muchos profesores Haramoto, que ayudó mucho en todo el debate. Nosotros nos demoramos 10 años en convencer al Ministerio de Vivienda y también a la Cámara que los sectores de menos ingresos estaban fuera de la política del Estado, 10 años se demoró la Cámara de Diputados, 10 años. La verdad que el que nos ayudó más fue el profesor Haramoto, pero faltan muchas más personas reflexionando y pensando.

Para terminar quiero decir que como comando de Michelle Bachellet estamos muy abiertos a toda la discusión de esta jornada, y la verdad que creemos que en pocos días vamos a presentar un conjunto de propuestas, aunque vamos a seguir permanentemente abiertos a recoger las mejores ideas que surjan de distintas personas.

Muchas gracias.

PANEL 4: Propuestas Candidaturas Presidenciales

RONDA DE PREGUNTAS

*Responde: Sr. Manuel Hernández V.
Representante Candidatura Señor
Hirsch.*

Si ustedes propician una política intervencionista al Estado ante la concentración del mercado de terrenos para la vivienda social. ¿Cómo integrarían esta negociación a los intereses privados con sus propias lógicas y motivaciones?

Yo quisiera hacer un comentario breve antes de responder. A mí me surge una interrogante también, porque quienes estamos en este panel -a excepción del que habla-, han estado compartiendo el poder político, económico y social de este país, entre ambos, 30 años, y creo que en función de muchas de las conclusiones o ideas que aquí se han planteado la pregunta lógica -a lo mejor de muchos de los que están presentes- es ¿por qué no se han implementado si es tan lógico y tanta la vehemencia con la que además necesitamos enfrentar este drama social acumulativo en nuestra sociedad?. Creo que uno de los factores importantes en esto es porque hay una coincidencia en el modelo imperante y por lo tanto, desde el punto de vista de la estructura de este modelo, no hay intención de modificarlo más allá de generar una administración cada vez más "eficiente". Aquí se van parchando determinadas cosas, como por ejemplo el de la población El Volcán, pero que no resuelven el problema porque la gente sigue viviendo ahí y en este país los ciudadanos seguimos acá. Digo esto porque en verdad no se trata de otra cosa que no sea de buscar por la vía del hábitat, el mejoramiento de las condiciones de vida de la población. Ése es el objetivo de los seres humanos que quieren que nosotros y nuestra descendencia tengan un lugar adecuado donde poder interactuar. Aquí hay un valor humano fundamental que es crear las condiciones de acuerdo con los medios y con los mecanismos que existen.

A mí me parece que cuando se habla de control del Estado se dice que en verdad el Estado ha dejado de controlar hace mucho tiempo. Hay una coincidencia: se ha modificado y se plantean otras que a mí me recuerdan algunos casos como cuando se nos dijo que se iba a modificar una unidad económica que era la UF por el IVP, porque el IVP iba a ser un instrumento mucho menor y de menor incidencia para la gente que estaba endeudada en UF ¿se acuerda?... y la gente que creyó en eso, cambió su deuda al IVP y hoy día el Índice de Valor Promedio (IVP) es mucho más alto que la UF. Entonces me parece que estamos hablando un lenguaje en términos que no corresponden a la realidad, y no es una locura sino que estoy diciendo que se dijo una cosa para hacer otra y los inducen entonces a lo siguiente.

Lo que nosotros proponemos en relación con el Estado es que éste juegue un rol regulador como lo juegan en cualquier otro lugar. Que se cumplan determinadas normas y que obligue al sector privado a no dejar al libre albedrío a la oferta y la demanda exclusivamente todo porque eso es imposible y aquí ha quedado demostrado que eso es imposible.

Fijense en lo siguiente. Resulta que aquí se dice que hay un incremento de la morosidad de la gente cuando le debe al Estado y no a los privados. Eso no es cierto, eso no es verdad. En primer lugar porque el tema de la morosidad no dice relación con que se quiera pagar o no sino con los ingresos de la gente. Si usted no tiene ingresos adecuados no va a poder pagar nada aunque le regalen la posibilidad de incidir en un ingreso menor porque no tiene ingresos. Si decimos que el 60 o casi el 70% de la población económicamente activa vive del sueldo mínimo, esa es una realidad indiscutible, entonces ¿de qué estamos hablando? A mí me parece que en ese sentido efectivamente hay una cosa que hay que hacer y que está vinculada al

entorno del hábitat, al entorno de las condiciones de vida. También está el tema de que necesitamos un país que sea mucho más solidario, que haya una distribución mucho más equitativa y que efectivamente los ingresos estén acordes con la acumulación de la riqueza que estas mismas personas y ciudadanos han generado. La rentabilidad del capital la hace el trabajo humano. Si no hay incidencia, si no hay intervención de las personas, entonces ponga la plata y no va a pasar nada. Si coincidimos en que el sistema ha fracasado, tenemos que ir a las causas de ese fracaso. Ha quedado demostrado que hay que evitar que siga la especulación sobre el suelo urbano y aquí también hemos coincidido con Carlos en orden a que eso es una realidad, y también es una realidad que hay que modificar el subsidio a las constructoras. Ese 31% y tanto que se entrega y su devolución ¿cuanto es? ¿65%? Es más todavía, estaba equivocado en mi dato, del IVA si yo sé del IVA pero ¿cuanto es eso? Miles de millones de dólares. Aquí decimos 600 millones de dólares se devuelven hoy día a los privados y resulta que no hay solución a la deuda de los que son personas indigentes, etc, o la tercera edad. Tenemos que modificar un sistema que tiene que ver incluso con las pensiones, que es de donde nosotros decimos que hay que buscar formas de financiamiento de estos planes de trabajo en el terreno de la construcción de vivienda que también son rentables como se hacía antes.

Me alegro que coincidamos en el tema de la condición del hábitat que existía con la CORVI (Corporación de la Vivienda) pero ahí estaba la CORMU, la Corporación de Mejoramiento Urbano que tenía entre otras de sus obligaciones la adquisición de terrenos y con la cual regulaba de acuerdo con los privados la compra de aquellos. Hoy día esa es una forma también. Entonces ¿por qué pensar que todas las cosas son absolutas? Aquí no te dan una mixtura - no sé si es el término adecuado- pero entre el ingreso del Estado también en estos terrenos como en otros aspectos de la vida.

Quiero terminar solamente señalando que efectivamente el tema del ingreso del trabajo, de un ingreso digno, la vivienda digna, el acceso a una previsión digna, son elementos básicos que van a garantizar que la gente pueda efectivamente pagar una vivienda que sea habitable y humana.

RONDA DE PREGUNTAS

*Responde: Sr. Felipe Morandé L.
Representante Candidatura Señor
Piñera.*

Bueno quería hacer un par de puntos y responder las preguntas que me llegaron, en primer término voy a partir respondiendo la pregunta que nos formuló el moderador a los tres panelistas que estamos de este lado. El punto es que si desde un punto de vista financiero, los recursos alcanzan. Quería decir que la presentación que he hecho justamente tiene una visión que tal vez se beneficia por una circunstancia muy puntual, y es el hecho de que en la candidatura de Piñera soy una persona que ha estado haciendo los números desde un punto de vista fiscal, por tanto tengo esa ventaja de poder decir frente a ustedes cuanto cuesta el programa completo. Hemos puesto número ahí en términos de millones de dólares adicionales que hay que gastar y creemos que existen esos recursos para poder ser gastados. Nosotros hemos planteado, a diferencia de las demás candidaturas, en que junto al crecimiento económico y eventualmente una postergación de la revisión del IVA del año 2007, existe la posibilidad de gastar en forma gradual el 1% del superávit estructural que el gobierno actual a puesto como meta de la política fiscal. Eso aporta por sí mismo del orden de 1000 millones de dólares, por tanto tenemos ahí una fuente de recursos muy importante para poder gastar en programas que a nuestro juicio son prioritarios justamente como éste que se ha presentado respecto de la vivienda.

No tenemos ninguna vergüenza en decir - porque creemos que además es una buena política fiscal- que vamos a poder disponer en el próximo periodo de

cuatro años del orden de los 10.000 a 10.500 millones de dólares en total para poder llevar a cabo el programa social con un énfasis muy importante en educación, en vivienda y empleo, que es el tercer eje del programa. De modo que no teman, que los recursos están y se pueden administrar juiciosamente para que, a la vez que se lleven a cabo estos programas, no haya ningún detenimiento desde el punto de vista de la posición fiscal del país ni un cambio en la evaluación positiva que tiene la actualidad el manejo macroeconómico.

Segundo. Hay una pregunta que plantea don Martín, que ha levantado la voz diciendo que no le han contestado, y creo que ninguno de los dos le ha contestado y que tiene que ver con esto de que si es necesario o no una política intervencionista del Estado ante la concentración del mercado.

Bueno, yo creo que - y esto se vincula con algo que dice Carlos en el sentido de que no habíamos mencionado nada respecto al suelo urbano -, se requiere suelo urbano para acomodar el crecimiento natural de la población, de la ciudad y del país. O sea, éste es un país que crece en materia de personas, que crece en materia de ingresos y que crece también en el tamaño de sus ciudades, porque cada vez somos más urbanos y menos rurales de modo que hay que acomodar el crecimiento de la ciudad y para eso se requiere suelo urbano que se vaya incorporando de una forma razonable de modo que se vaya también tomando en cuenta la infraestructura necesaria para que ese suelo se incorpore a la ciudad. Aquí el que expande la ciudad paga. Ese es un principio básico, como el que contamina paga, el que expande paga. En el caso de los desarrolladores inmobiliarios ellos tendrían que pagar ese costo de la infraestructura, particularmente aquella de menor tamaño para poder hacer el proyecto y en el caso de la expansión por parte del Estado a través de la política de vivienda social también tiene que asumir ese costo de mayor infraestructura. En ese sentido creo yo que con una política de suelo urbano más flexible, que permita acomodar el crecimiento de la ciudad, los problemas que plantean tu pregunta pueden ser resueltos, porque aquellos que hoy en día están especulando al borde de la ciudad con la posibilidad que se expanda un poquito más el radio urbano y hacer la ganancia capital, van a perder. Van a perder porque va a haber una política urbana flexible que incorpore terreno a la ciudad de modo mucho más natural con el crecimiento de la misma.

Alguien pregunta por ahí si es que en el planteamiento que hacemos nosotros están o no considerados no solamente las 600 mil familias que están en déficit o están en carencia sino también el crecimiento de nuevas familias que se incorporan.

La respuesta es sí, están incorporadas en el cálculo. Nosotros hablamos de 150 mil soluciones por año ¿verdad? En cuatro años eso da 600 mil, pero recuerden que planteamos reducir el déficit a la mitad, no podemos reducirlo en 100% en cuatro años porque es un periodo breve de tiempo y ya estamos destinando un presupuesto que es un 40% más grande de lo que hay hoy día después de tres años de aplicación, de modo que estamos haciendo acá un esfuerzo bien notable para resolver el problema.

Y finalmente respecto de la pregunta de ¿porqué nosotros proponemos una política donde se le deja a la gente la posibilidad de elegir donde vivir, en qué condiciones y con quién vivir? Por la vía de otorgar un subsidio a los hogares más pobres dependiendo de esta escala que planteábamos y que ellos pueden usar el subsidio donde quieran para comprar esa vivienda que puede ser nueva o puede ser usada.

Yo creo que hay que sacarse un poco la lógica de que haya una política de vivienda social donde básicamente la ciudad se expanda y se expanda con viviendas nuevas pequeñas para solucionar problemas de mucha de gente. Se trata acá de dar

subsidios para que la gente escoja donde quiere vivir con un subsidio que le va a permitir acceder, por ejemplo, a viviendas de menor valor que hoy día están mucho mejor localizadas que una nueva en Talagante. En ese sentido yo creo que es fundamental lo que se haga desde el punto de vista de agilizar un buen funcionamiento de los mercados secundarios de viviendas usadas. Por ejemplo, tener una valoración razonable de lo que son las viviendas hoy día de esa naturaleza y por tanto si en esa valoración se llega a demostrar, por ejemplo, que un conjunto no tiene un valor mínimo razonable porque fue mal construido, si se demuestra que esa mala construcción es responsabilidad del Estado, yo creo que el Estado tiene que asumir eso y pagar lo que corresponda; recomprar esas viviendas a quien se les otorgó en su momento para que esas personas puedan disponer de esos recursos y mudarse donde quieran, digamos, de acuerdo a esta política de escoger el lugar de habitación.

Como me quedan 30 segundos quiero decir que estoy muy en desacuerdo con Carlos Montes en varias de las cosas que propone, como por ejemplo, subsidio a la radicación. Mala idea. Lo que necesitamos hoy en día es que la gente se pueda mover, que se pueda conseguir un empleo en Temuco o en Antofagasta, y si vive en Santiago que venda su vivienda y se cambie a otra ciudad. Si allá está el trabajo allá tienen que irse, y si le estamos subsidiando la radicación le estamos diciendo: "mire aquí le vamos a poner una raíz que lo tire para abajo y no lo deje moverse más". ¿Pero cómo? eso no es parte de la globalización, la globalización exige flexibilidad que la gente pueda moverse. En ese sentido subsidiar la radicación me parece una idea totalmente opuesta a lo que se requiere.

Tampoco me parece buena idea la integración obligatoria por grupos de ingreso en un conjunto habitacional en que haya 30% ABC1, 20% CD y un resto % E. Eso no funciona, porque es una cuestión forzosa que no va como funcionan las cosas en la vida real en la economía ¿verdad? Al poco tiempo esas personas que viven en el primer piso que son de categoría E van a ser tentados por los que viven más arriba para que le vendan el departamento y se va a tener que ir de ahí. No funciona porque no es práctico.

Gracias.

RONDA DE PREGUNTAS

*Responde: Sr. Fernando Rojas O.
Representante Candidatura Señor Lavín.*

Cada una de las propuestas significan un aumento de presupuesto en vivienda pero, ¿a que área de las políticas habría que quitarle presupuesto para liberar esos fondos?

Bien, en general la política de vivienda y en la forma en que Chile ha enfrentado el tema, acertadamente, parte del enfoque que el sector público tiene un rol ineludible en esto, que tiene que generar incentivos y que tienen que haber subsidios en este caso a la demanda para permitir que familias de menores recursos puedan tener acceso a soluciones de vivienda que satisfagan sus necesidades.

Luego, dentro de eso voy a tratar de responder varias preguntas cuando se plantea ¿cual es la estructura de financiamiento? Por supuesto no está en cuestionamiento --entiendo- la estructura de financiamiento vía subsidio a la demanda, pero se plantea una estructura distinta en cuanto a que haya un derecho de las personas más que una focalización por llamado, donde efectivamente se entregan los recursos independiente que lleguen, independiente que cumpla o no con los requisitos como hemos hablado por ejemplo, de hacinamiento extremo, que son condiciones que consideramos prioritarias para que las familias puedan tener solución. Por otro lado se plantea un tema al cual no me alcancé a referir pero lo agrego en las preguntas.

¿Cuál es el rol de las personas y de las agrupaciones de tanto antes, durante y después del acceso a la solución?

La verdad que las soluciones de vivienda, si volvemos al concepto de que la vivienda no es una solución aislada sino que está dentro de un territorio, dentro de un barrio, tiene por lo tanto equipamiento, vecinos, necesidad de convivencia, de agrupación en todas sus etapas para poder tener buen éxito. Hemos conocido creo ya suficientes ejemplos en Chile donde familias son ya sea erradicadas o instaladas por distintos mecanismos cuando efectivamente no hay una agrupación fuerte, no hay una acción participativa suficientemente sólida que permita que esas familias puedan solucionar sus problemas, primero, ejecutando un buen proyecto que le satisfaga sus necesidades, donde ellos tengan libertad de acción y libertad de opinión en el diseño de ese proyecto, pero también después en las condiciones que le implica a esa familias aprender a vivir juntas, a lograr a sacar lo mejor de sí mismas, defender sus barrios y efectivamente permitir generar el mejor entorno posible para ellos. Para esto hay muchas organizaciones que trabajan, conocemos muchos ejemplos tanto del gobierno como fundaciones y otras que trabajan con distintas agrupaciones y que efectivamente buscan darle solución a problemas que no quedan resueltos y buscan dar soluciones a problemas futuros que aparecen después de la vida en comunidad. Creemos que eso tiene que ser sumamente fortalecido y en eso hay un rol también de fortalecimiento de la sociedad civil que consideramos necesario en Chile para que vayamos teniendo más actores que ayuden y fomenten que los barrios puedan explayarse y puedan encontrar mejores soluciones ad hoc a sus necesidades. Dentro de esto por supuesto que mecanismos como los fondos concursables, nos parece que están en la dirección correcta porque efectivamente permiten dar más flexibilidad a las soluciones y dar participación a las personas que son los finales involucrados y quienes tienen que vivir con la calidad de solución final día a día. Por otro lado el sentido tributario nos parece necesario. Acá efectivamente se requieren nuevos recursos y dentro de estos nuevos recursos se requieren que los hayan para instituciones o fundaciones que puedan tener recursos frescos para ayudar a financiar a aquellos delta que las familias con sus propios recursos de los subsidios existentes no logran financiar también. Que puedan tener experticia técnica para poder dar solución en parte al apoyo técnico que requieren las familias para poder decidir tanto la ubicación de sus viviendas como del tipo que construyen o reciben y que puedan tener una buena defensa con el mensaje necesario. Así se responde también en parte a la pregunta que le hicieron a todos los panelistas de cómo generar nuevos financiamientos.

Generar nuevos financiamientos no necesariamente implica una cifra extraordinaria o muy distinta, sino que implica primero una decisión de financiamiento focalizado a un cierto grupo por condiciones exclusivas. Luego, insisto en la necesidad y la prioridad de solución a dramas de personas que viven en hacinamiento extremo. Es la prioridad y sólo si le entregan subsidios a ellos automáticamente reducimos los tiempos para reducir ese problema y darle solución a esa familia.

Hay una pregunta que plantea también, si el subsidio o el arriendo no lo consideramos un parche al problema o también un impedimento para que las familias aglomeren o generen capital en el tiempo y lo puedan heredar.

Primero, la lógica del subsidio o el arriendo es que no todas las familias tienen hoy día tiempo suficiente para poder seguir viviendo en las condiciones en que lo hacen mientras llega la solución que al plazo previsto puede ser 5, 8 o 20 años, con lo cual cuando hay una solución que se requiere hoy, mecanismos como este permiten abarcar muchas más familias con el mismo presupuesto, el mismo

año y a través de permitirles que puedan efectivamente acceder mañana, pasado mañana o en tres meses más a una solución y no esperar años en procesos de postulación y acceso a la vivienda.

Por otro lado también como hemos visto en el proceso de deterioro de las ciudades hemos encontrado situaciones abundantes. En Chile y en un estudio de la Universidad Católica publicado hace poco, se planteaba el cómo las viviendas sociales también llevan a que esos barrios territorios y viviendas bajen de valor; luego, lamentablemente la vivienda y el sueño de la casa propia que debe permitir que las familias atesoren y generen mayor plusvalía en el tiempo no ocurre hoy día así en Chile con lo cual lamentablemente tampoco es válida la hipótesis de que efectivamente la casa propia genera mejor plusvalía para la familia que le permita después tener mejores condiciones y poder heredar esos recursos.

Aparece la pregunta también, si vemos alguna relación entre la estructura y distribución de ingresos y las tasas de ganancia de la banca como fruto de financiamiento de la vivienda a estratos o de bajos ingresos.

La verdad, creo que el problema de distribución del ingreso en Chile efectivamente no va por los intereses que los bancos cobran para las viviendas sociales. Creo que es un problema mucho más profundo, que tiene que ver con una serie de otros elementos. No creo que producto de que hoy día los bancos generen créditos y den oportunidad a que familias accedan a viviendas (que si no, no podrían acceder) estamos gatillando, multiplicando, la mala distribución que el ingreso tiene hoy en día en Chile y esto es un debate que podríamos dar en un par de días sobre la distribución del ingreso en Chile. Ya se está haciendo pero no creo que vaya por acá el tema.

Después se plantea ¿cómo se solucionan las dificultades que generaron erradicaciones o cuando ya hay grupos de familias viviendo en barrios sumamente deterioradas?

El equipamiento comunitario por definición para los grupos de menos recursos, creo que es una responsabilidad del sector público. No se puede pedir a familias de pocos recursos que además tengan un parque que puedan regar, que puedan financiar y que puedan efectivamente construir multicanchas, colegios y demases. Acá aparece el rol subsidiario del gobierno. Prioritariamente es aquí donde necesitamos que el sector público comience y financie equipamiento. Para eso el mecanismo puede ser un per capita donde las municipalidades puedan tener recursos dirigidos exclusivamente a equipamiento y mejoramiento de sus estándares vecinales y que efectivamente nos hagamos cargo. Con las políticas actuales hemos llevado a que grandes comunas dupliquen su población a través de viviendas sociales, no hay ninguna posibilidad de que efectivamente tengamos soluciones para mejor equipamiento mediante el aporte de los vecinos de pocos recursos, que construyan un parque O'Higgins, ninguna; los parques por ejemplo, no se van a construir con aporte de esas familias. Luego requerimos un rol público.

Para terminar, quiero enfatizar nuevamente la importancia que tiene el concepto de barrio; efectivamente, la vivienda no se soluciona aislada del resto de las problemáticas de la familia y en esto, juntar los dos conceptos. Requerimos barrios con soluciones adecuadas, con viviendas adecuadas que en conjunto además permitan integrar la política social a partir de la vivienda. No podemos aislar conceptos que por definición tienen que estar juntos para dar solución de calidad de vida a las familias.

RONDA DE PREGUNTAS

**Responde: Sr. Carlos Montes C.
Representante Candidatura
Señora Bachelet.**

Parto contestando. Todos saben que es radicar a la gente que quiere seguir viviendo donde está viviendo donde está su familia donde está todo. No es integración forzada, es contener la desintegración y por que también lo hemos incorporado en todos los colegios que reciben financiamiento público. Ahora van a tener 15% de niños vulnerables porque estaban ahí y lo echaron de ahí porque les estaban cobrando, entonces es una cuestión de sociedad más gruesa. Yo quiero una sociedad de mejor calidad y que vivamos todos juntos.

Aquí me plantean si todo lo que yo dije ¿era una idea mía o era de comando?

La verdad es que quiero decirle que Michelle Bachelet está por el suelo urbano, por regularlo y por meter mano sabiendo que esta es una cuestión muy difícil en estos años. Hay que contener ese proceso segregador, el tema del déficit claramente; el tema de mejoramiento - lo dijo públicamente-, en fin. Lo mismo que el tema de la participación ciudadana, es fundamental que haya más crítica y más debate, es muy importante para construir política, construir propuestas. Es fundamental.

Se nos preguntó acá a todos, ¿Qué pasa con el financiamiento de todo esto?

En el caso de esta propuesta el financiamiento tiene que ver con crecimiento, tiene que ver en segundo lugar con refocalizar estos 600 millones de dólares, si están ahí. Refocalizarlo. Nosotros hemos estudiado - no voy a entrar en detalles técnicos-refocalizando. Se puede mejorar mucho la cantidad de subsidio y sus montos y se puede invertir más en ciudad. Esto no es un invento, son 290 millones de dólares con solamente el 65% del IVA, además los intereses de las deudas de las casas más caras se están descontando de la base tributaria y esos son 35 millones de dólares que representan al Estado un gasto adicional. En fin no voy a entrar en mayor cosa de esa.

Sobre la pregunta, ¿Por qué todos los que estamos aquí somos economistas, ingenieros, constructores y no gente del ámbito social?

Yo estoy acá opinando como político más que economista. Yo creo que es quizás un tema muy importante. Mucho rato se ha tocado el tema de la vivienda no como política social (hubo un ministro que dijo no hace mucho que no era política social sino que era construir vivienda). En un momento de baja económica se dijo que era para generar empleo pero la verdad que es una política social y es probable integrarla dentro del conjunto. Es absurdo que no esté vinculado directamente al Chile Solidario por ejemplo. Si la política de vivienda está por fuera de Chile Solidario y eso son rigideces y efectivamente son un problema y esperamos que se resuelva.

Respecto a ¿Cómo se pretende resolver las cosas de otra manera cuando no se ha dado respuesta a las casas malas en El Volcán II?

Yo le encuentro razón y encuentro indignante todo lo de El Volcán II. En todo caso a mí me ha tocado estar en el caso de Perú, en el caso de Brasil también hay un debate sobre esto, y Chile tiene hartos defectos. Toda nuestra política tiene hartos problemas pero la verdad es de que desde el siglo XIX y de las primeras viviendas obreras se ha tratado de buscar soluciones, o sea, hay algo propio de la historia de Chile. Yo creo que la experiencia de los demás es importante tenerla siempre presente; creo que la experiencia de otro es muy importante para nosotros y la nuestra para otros también.

¿Cuál es la propuesta real para superar la segregación urbana?

Yo creo que el tema de la segregación hay que detenerlo, contenerlo y el sólo hecho que los proyectos se evaluarán con todos los costos reales ya permitiría construir vivienda en lugares que hoy día no se puede. Primero eso, o sea, el conjunto de costos

involucrados: policía, escuela y todo lo demás. En segundo lugar, el hecho de que haya un gobierno metropolitano y los proyectos se den en su conjunto, eso también contendría. Creo que esto no basta. Ya hemos metido la ley de renta municipales II esto desincentiva a especular con terrenos no en la frontera sino que dentro de la ciudad. La comuna de Santiago tiene 80 hectáreas desocupadas, es el centro nuestro y eso hay que desincentivarlo porque son terrenos en engorda que representan una utilidad financiera bastante importante y porque podría abundar en las administraciones metropolitanas la idea de que haya gobierno metropolitano significando que va a haber un jefe de gobierno y que de él van a depender todas las instancias del Estado a ese nivel y que va a haber un consejo y la propuesta que sea electo directamente. Esa es la propuesta que hay, eso es lo que se ha discutido y se ha aprobado al menos en la Cámara de Diputados. Es más largo que eso, no alcanzo a explicar.

¿Qué propuesta respecto a la cantidad de recursos va a asignar al Fondo Concursable?

Yo estoy de acuerdo que el Fondo Concursable debe ser reformulado, replanteado, flexibilizado y además con sus fondos. Es muy importante desarrollarlo pero con un criterio más abierto, para evaluar los proyectos. Más flexible y más amplio. Pero no voy a entrar más en eso.

Cuando se está en campaña presidencial es fácil dar discursos baratos. Si durante 9 años no han sido capaces de resolver los daños estructurales de El Volcán y en todo el país.

Solamente le diría: yo estuve en la III Jornada. Esta misma Jornada en la versión anterior. Sugeriría que leyera lo que yo planteé y que no es tan distinto a lo que planteé acá.

¿Qué deben ser los SERVIU en el próximo gobierno? ¿Deben volver a construir?

Yo creo que el tema del rol del Estado es bien importante de rediscutir. Creo, por ejemplo, en el Fondo Concursable. El SERVIU debe tener algunos proyectos como los tiene en regiones. No todos, algunos, porque eso sirve para ir probando, para ir mostrando. Creo que en los PET (Programa Especial para Trabajadores). En estos PET que hay que reponer, eso es bien importante. Que SERVIU también pruebe, pero obviamente no se trata ni que construya todos los Fondos Concursables ni todo, pero debe ser capaz de estar ahí, exigiéndole al mercado estándares superiores. Es fundamental un rol mucho más dinámico y activo en el sentido del Estado.

Si ustedes propiciasen una política intervencionista del Estado ante la concentración del mercado de terreno de vivienda social ¿cómo integraría en esta negociación a los intereses privados con sus propias lógicas y motivaciones?

Creo que las lógicas del mercado son clarísimas. Si aquí el problema es el sector público. La Universidad Católica hizo la otra vez un seminario y dijo que el Estado se retiró de lo público. Es una exageración pero obviamente se ha debilitado lo público y creo que hay que recoger todo: Que el sector financiero esté comprando letras a crédito para efecto de préstamo de subsidio unificado. Me parece muy importante que hayan cambios tecnológicos, que se incorporen nuevas máquinas, que haya capacidad de empresas pequeñas y medianas porque no hay empresas pequeñas y medianas suficientes para toda la nueva política que estamos planteando. Creo que hay miles de espacios de integración pero esto supone otro, que es mucho más sólido, mucho más dinámico y con más capacidad de articular el conjunto de los factores que es lo que permite que el bien común esté por delante y que el sector privado sea una puerta sustantiva como lo ha hecho hasta ahora pudiendo hacer mucho más.

Muchas gracias.

LISTA DE ASISTENCIA

**IV JORNADA DE VIVIENDA SOCIAL
13 DE OCTUBRE DE 2005**

1. Silvia Acevedo H.
Asistente Social - Fundación de Viviendas Hogar de Cristo
2. Gladis Aguilera Jaña
Arquitecto - SEREMI RM
3. Fernando Aguilera Jaña
Arquitecto - Municipalidad de Temuco
4. Yasna Alarcón Rojas
Arquitecto - JUNDEP
5. Isabel Almarza
Ingeniero Civil Industrial
6. Jaime Alvarado Agüero
Arquitecto - SERVIU IX Región
7. Erika Alvarez González
Trabajadora Social - Fundación Esperanza y Solidaridad
8. Alejandra Aravena Castro
Asistente Social - Municipalidad de Rancagua
9. Bernabé Aravena Orellana
Publicista - Corporación para el Desarrollo de Santiago
10. Susana Aravena R.
SUR Profesionales
11. Mónica Aravena Santolaya
Trabajadora Social - SERVIU RM
12. Ximena Araya Escobar
Orfebre - Comisión Nacional de Solidaridad - Partido Socialista de Chile
13. Enrique Araya Salazar
Arquitecto - JUNDEP
14. María Rosana Arellano
Asistente Social - SERVIU RM
15. María Angélica Arias Barrera
Asistente Social
16. Juan Pablo Armisén
Geógrafo - Consultora GENESIG Ltda.
17. José Astaburuaga Eguiguren
Ingeniero Civil Industrial
18. Ana María Banda
Asistente Social - Municipalidad de Graneros
19. Ana María Banda Cabrera
Asistente Social - Municipalidad de Graneros
20. Loreto Banderas Montana
Asistente Social - SERVIU RM
21. Andrea Barrera Bravo
Asistente Social - COATVAL
22. Andrea Basoalto V.
Asistente Social - SERVIU V Región
23. Patricia Bermedo Barbagelatta
Arquitecto - Servicio de Impuestos Internos
24. Sandra Birkner
Asistente Social - Fundación Rodelillo
25. Isabel Brain
Socióloga - Programa de Políticas Urbanas y de Suelo PUC
26. Nadia Cabrera
Asistente Social - Municipalidad de Lampa
27. Solange Cádiz Osses
Asistente Social - HR Consultores
28. Héctor Cádiz Valenzuela
Administrativo - Municipalidad de Rancagua
29. Rodrigo Caimanque
Arquitecto
30. Ernesto Calderón
Académico Urbanismo - FAU U. de Chile
31. Fernando Campos
Sociólogo
32. Paola Cárdenas Pinto
Asistente Social - SERVIU RM
33. Patricio Carrasco Camilla
Arquitecto - Fundación OCAC
34. Claudia Carrasco Corrial
Asistente Social - COATVAL LTDA.
35. Oscar Carrasco Ruminot
Ingeniero Comercial Economista - Partido Socialista de Chile
36. Verónica Castañeda Guajardo
Ingeniero Comercial

37. María José Castillo Couve
Arquitecto PUC - U. Andrés Bello
38. Patricia Castillo I.
Asistente Social y Pianista - Taller de Acción Comunitaria TAC ordillera
39. Pamela Castro
Geógrafo - FAU U. Chile
40. Angélica Castro Saavedra
Trabajadora Social
41. Claudia Cerda M.
Técnico Social - Municipalidad de Lampa
42. Jorge Cisternas
Economista Social
43. Manuel Concha Oyaneder
Arquitecto - Facultad de Arquitectura U. de las Américas
44. Carlos Contador
Arquitecto - MINVU
45. Mauricio Corco
MINVU
46. Alejandra Cortés
Arquitecto Independiente
47. Sandra Cortés Chavez
MINVU
48. Augusto Cortés Maturana
Arquitecto - Magister en Asentamientos Humanos y Medio Ambiente, PUC.
49. José Manuel Cortínez
Arquitecto - IMAGINACIÓN Consultores
50. Duverli Covarrubias Antequera
Asistente Social JUNDEP
51. Eric Cuevas Rebolledo
Arquitecto - Depto. de Vivienda, DPH MINVU R.M.
52. Rafael del Valle Araya
Abogado - Chile Barrio RM
53. Carla Díaz Puelma
MINVU
54. Felipe Dufeu Senociain
Arquitecto - Castro y Tagle Arquitectos
55. María Inelia Espinoza Gómez
Secretaría Ejecutiva - Fundación Esperanza y Solidaridad
56. Soledad Farfán Ortiz
Ingeniero Civil - Hábitat para la Humanidad - Chile
57. Valeria Fariás
MINVU
58. Humberto Flores
Asistente Social - Fundación Esperanza y Solidaridad
59. Claudia Flores
Asistente Social - Fundación de Vivienda Hogar de Cristo
60. Macarena Fuentes R.
Arquitecto - MINVU
61. Verónica Galindo Rojas
Geógrafo - Centro de Estudios y Asistencia Legislativa, PUC Valpo.
62. Luz García Arcos
Ingeniero - División de Política Habitacional MINVU
63. Antonio Garrido Jara
Ingeniero Comercial - Ministerio de Hacienda
64. Marianela Garrido Villar
Asistente Social - SEREMI MINVU V Región
65. Belinda Gasitulli Ortega
Arquitecto
66. Julio Gastelo
Arquitecto - SERVIU V Región
67. Paula Gironas
Asistente Social - Municipalidad de Condón
68. Aracelly Godoy Bustos
Trabajadora Social - SERVIU Región del Bio-Bio
69. Gladys Gómez Elgueta
Asistente Social - SERVIU - MINVU
70. María Eugenia Gómez Robles
Arquitecto - MINVU
71. Javiera González
Geógrafa, Diplomada Políticas Sociales - FUNASUPO
72. Rogelio González Yáñez
Constructor Civil - RG y Asociados Ltda.

73. Claudia Guajardo Rodríguez
Arquitecta - Municipalidad de San Antonio
74. Mauricio Guiñez Lizama
Prestador de Serv. Hab. - Agencia Serv. Hab. Casas del Maule Ltda.
75. Guillermo Guzmán Filippi
Arquitecto - MINVU
76. Martín Hárfagar D.
Arquitecto - Consultora ELARCA
77. José Fernando Henríquez Henríquez Pensionado/
exonerado
78. Patricio Hermosilla Gallardo
Académico - FAU U. de Chile
79. Solange Hevia Díaz
MINVU
80. Rafael Ibar Rojas
Arquitecto - CHILE BARRIO RM
81. Rodrigo Ibarra Lara
82. Walter Imitan
Antropólogo
83. Daniel Isla Chávez
Arquitecto - SERVIU TARAPACA
84. María Ignacia Jiménez Suárez
Trabajadora Social - GTZ
85. Catalina Justiniano
Arquitecto - Programa Políticas Públicas PUC
86. Jorge Larenas
Sociólogo - Académico FAU
87. Soledad Larrain Castro
88. Gonzalo Leiva Maturana
Arquitecto - Consultor Privado
89. Lilian Lema Quiroz
Arquitecto - Diseños y Consultorías
90. Jessica Letelier A.
Dueña de Casa
91. Nicolás López C.
Sociólogo - MINVU
92. Juan Carlos Maccarini
Arquitecto - MINVU VIII Región
93. Viviana Mansilla Muñoz
Funcionaria Municipal
94. Robinson Martínez Bustos
Contador Auditor - PIZARREÑO
95. Rodrigo Martínez Salinas
Constructor Civil - Sociedad de Profesionales Kronos Ltda.
96. Rodrigo Melo
Arquitecto
97. Catherine Mendy L.
Arquitecto - Constructora San Luis
98. Paula Meneses Vergara
Ingeniero en Administración de Recursos Humanos - FUNASUPO
99. María Eugenia Moreno Rivera
Dueña de Casa
100. Bárbara Muñoz Berríos
Arquitecto - U. de las Américas
101. Cecilia Muñoz Concha
Asistente Social - Departamento de Fondo Concursable SERVIU
102. Javier Navarrete Artigas
Constructor Civil - Municipalidad de San Antonio
103. Marco Olate Araya
Arquitecto - Municipalidad de Melipilla
103. María Sofía Olea González
Arquitecto - I. Municipalidad de Pelarío
104. M. Cecilia Osorio Schwarze
Asistente Social - SERVIU Metropolitano
105. Alonso Ovalle
106. Jaime Ovando Cid
Arquitecto
106. Soledad Padilla Sánchez
Técnico Social - Fundación Esperanza y Solidaridad
107. Verónica Pavez Brevis
Ingeniero de E. Industrial - SERVIU RM

108. Ximena Pavez Reveco
Asistente Social - Municipalidad de Independencia
109. Nerina Paz López
Arquitecto - SEREMI MINVU, V Región
110. Marcela Peñaloza Díaz
Trabajadora Social - SERVIU Valpo.
111. Francisco Javier Pérez Etchepare
Arquitecto - BAKE Arquitectura
112. María Erica Pérez Pizarro
Asistente Social - SERVIU VALPO
113. Paz Piraino Fuentes
Asistente Social - JUNDEP
114. Carolina Poblete
Arquitecto - Real & Data Consultores Inmobiliarios
115. Natalia Portilla Maldonado
Arquitecto - Hábitat para la Humanidad - Chile
116. Silvia Prieto Gómez
Asistente Social
117. María Eugenia Pulgar García
MINVU
118. Carolina Quintana Poblete
Geógrafa - Vivienda Definitiva. Un techo para Chile
119. Nahuel Quiroga Corvalán
Arquitecto - Taller de Acción Comunitaria TAC Cordillera
120. Aldo Ramaciotti Fracchia
MINVU
121. Ana María Ramírez Fritz
Asistente Social - MINVU
122. Graciela Ramos
Arquitecto - Municipalidad de la Pintana
123. Slaven Razmilic
Economista Analista - Cámara Chilena de la Construcción
124. Marcelo Reyes Busch
Arquitecto - MINVU
125. Margarita Riffo R.
Geógrafo Académico - FAU U. de Chile
126. Alvaro Riffo Ramos
Sociólogo - MINVU
127. María Riquelme Hernández
Dueña de Casa
128. Natalia Rivera Sobrino
Arquitecta - Depto. Urbanismo. M. De la Pintana
129. Greta Rodríguez C.
Asistente Social - JUNDEP
130. Paula Rodríguez M.
SUR
131. Marco Rodríguez Ormazabal
Arquitecto - SERVIU, IX Región
132. Paulina Rojas Carrillo
Arquitecto - SEREMI MINVU
133. Francisca Rojas Díaz
Arquitecto - Construcciones Constructora FCJ Ltda.
134. José Rojas A.
135. Marco Antonio Rojas Trejo
Asistente Social - Programa Recuperación Urbana Ribero Norte Bio-Bío
136. Andrea Ruiz Lidid
Arquitecto - MINVU
137. Teodosio Saavedra
Arquitecto - Comité Asesor MINVU
138. Guillermo Salazar Cortes
Economista
139. Silvia Salgado Morales
Asistente Social- ONG Cordillera
140. Claudia Daniela Salinas Carreño
Asistente Social - Municipalidad de Graneros
141. Luz María Sánchez Sánchez
Asistente social - Municipalidad de Paine
142. Alejandra Sandoval Espinoza
Socióloga - SUR
143. Julia Santander
Asistente Social - SERVIU RM

144. María Eugenia Santis
Arquitecto - Sociedad de Asesorías Urbano Arquitectónicas
145. Daniela Sepúlveda Swatson
Socióloga - MINVU
146. Silvia Serra
Técnico en Adm. Pública - Municipalidad de Calera de Tango
147. David Silva Johnson
Abogado - Development Planning Unit, Lomond College
148. Esteban Siques
Arquitecto
149. León Walter Sougarret
150. Verónica Suazo
Asistente Social - SERVIU V Región
151. Ana Sugranyes
Arquitecta - Habitat International Coalition, HIC
152. Isabel Tapia
Arquitecto - SERVIU V Región
153. Lorena Tapia Domínguez
Asistente Social - MINVU
154. Víctor Tapia Vergara
Arquitecto - Municipalidad de Nogales
155. Paula Toledo Aguayo
Arquitecto - Fundación OCAC VII Región
156. José Valenzuela Miocovich
Ingeniero Civil Industrial - SERVIU VIII Región
157. Josse Van der Rest
Sacerdote - Hogar de Cristo
158. Carla Vanelli A.
Ingeniero Comercial - Ministerio de Hacienda
159. Claudia Vargas Leclérc
Asistente Social - SERVIU RM
160. Verónica Vega Gac
Ingeniero en Construcción
161. Claudia Veglia
Trabajadora Social - GTZ Agencia Alemana de Cooperación

162. Silvia Vergara Úbeda
Arquitecto - SERVIU V Región
163. Valerie Vigouroux
Trabajadora Social - GTZ Agencia Alemana de Cooperación
164. Erick Wiederhold
Geógrafo - GENESIG
165. Hrvoj Zlatar Coccolo
Arquitecto - Asesorías y Servicios Habitacionales Ltda.
166. Jessica Zúñiga
Arquitecto - SERVIU V Región

Estudiantes

167. Oscar Andrade Blanco
Estudiante Arquitectura - USACH
168. Diego Asenjo M.
Estudiante Arquitectura - USACH
169. Jorge Bosch Lagos
Estudiante de Arquitectura - UTEM
170. Ximena Andrea Cabello Moreno
Estudiante Arquitectura - FAU U. de Chile
171. Paula Cáceres
Estudiante arquitectura - USACH
172. Felipe Corvalán
Estudiante Arquitectura - FAU U. Chile
173. Francisco Domínguez Sepúlveda
Estudiante Construcción Civil - UTFSM, Valpo.
174. María Olga Figueroa
Estudiante Arquitectura - FAU U. de Chile
175. Karina Figueroa Morales
Estudiante Arquitectura - Universidad de Valparaíso
176. Ximena Gallardo Banda
Estudiante Arquitectura - U. de Valparaíso
177. Macarenan Ipinza
Estudiante Arquitectura - FAU U. Chile
178. Gabriel Lagos Dittborn
Estudiante Construcción Civil - Un techo para Chile
179. Carlos Sebastián Llancacara Navarrete

- Estudiante Arquitectura - FAU U. de Chile
180. Matias Mlynarz Puig
Estudiante Arquitectura - FAU U. de Chile
181. Matias Mlynarz Puig
Estudiante Arquitectura - FAU U. de Chile
182. Iris Marisol Morales Bustamante
Estudiante Psicopedagogía - Instituto Profesional
Los Leones
183. Gisella Pedreros Ossandón
Estudiante Arquitectura - USACH
184. Natalia Ponce Arancibia
Estudiante Arquitectura
185. Claudio Pulgar
Licenciado en Arquitectura - FAU -
U. Chile
186. Karen Saavedra Hernández
Estudiante Arquitectura USACH
187. Annia Luisa Sánchez Castro
Estudiante Arquitectura - USACH
188. María Verónica Segovia Vigneau
Estudiante Arquitectura - USACH
189. Carolina Silva Valladares
Estudiante de Arquitectura - Universidad de
Concepción
190. Alejandro Soto Neisser
Estudiante de Arquitectura - Universidad Central
191. Rodrigo Stuardo Carvajal
Estudiante Arquitectura - FAU U. Chile
192. Graciela Terreros
Estudiante Arquitectura - FAU U. Chile
193. Margarita Troncoso
Estudiante Arquitectura - FAU U. Chile
194. Ariel Urra Pérez
Estudiante Arquitectura - USACH
195. Sandra Valenzuela Rosas
Estudiante Arquitectura - FAU U. de Chile
196. Fernando Velásquez Castro
Alumno Magister Urbanismo - FAU U. de Chile
197. Priscila Velásquez Navarro
Estudiante Arquitectura - U. Central
198. Paulina Vidal Pollarolo
Estudiante Sociología - U. Diego Portales



**IV Jornada de Vivienda Social. Vivienda y Ciudad,
Política Habitacional Chilena:
Los Nuevos Desafíos**

Organizador:



Universidad de Chile
Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Instituto de la Vivienda

invi

Patrocinadores:



Auspiciadores:

